Kosmovassveien 205

STOR OG FLOTT EIENDOM I LANDLIGE OMGIVELSER

notar

Prisantydning Kr 980 000 **Eiendomstype** Annen næringseiendom
Megler Asbjørn Ingebrigtsen | **Tlf** 962 04 500

Kosmovassveien 205
8215 VALNESFJORD

Stor og flott eiendom i landlige omgivelser.
Tidligere Kosmo skole nå næring og fritid

AdresseKosmovassveien 205, 8215 VALNESFJORD

MatrikkelGnr. 62, Bnr. 45 i Fauske kommune.

Type lokale Annen næringseiendom

Byggeår1987 i følge opplysinger fra Fauske kommune.

Tomt3718.8 m². Eiertomt

ArealSamlet areal ca. 486 m² BRA

Antydet eiendomsverdiNOK 980 000

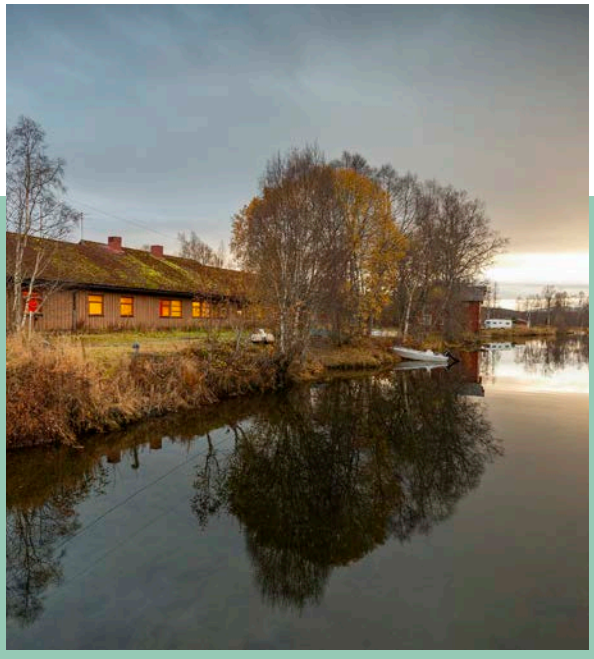
EierKaroline Hansen

Oppdragsnummer7-0077/25

Eiendommen er beliggende i naturskjønne omgivelser på Kosmo i Valnesfjord ved Kosmovannet. Nærområdet er bestående av spredt bolig og landbruksbebyggelse. På eiendommen er oppført en barneskole/ barnehage og tilhørende lekeplasser og uthus. Eiendommen har en perfekt beliggenhet for både sommer og vinteraktiviteter. Kort vei opp til et eldorado med turmuligheter om sommeren og skiløyper om vinteren. Besøk gjerne hjemmesiden: www.valnesfjord.no samt hjememsiden til Valnesfjord Helsesportssenter: www.vhss.no Her finner du mye og god informasjon

Salten Eiendomsmegling AS

Grøttingen 13
8058 TVERLANDET
Tlf: 75 64 40 70



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no

Bildetekst
2 linjer

Kontor

Tidligere klasserom/kontor

Klasserom- kontor

Stort disponibelt rom

Stort fellessrom- tidligere klasserom

Kontor

Stort disponibelt rom

Fellesrom

Kantinedel med minikjøkken

Kontor

Kontor

Inngangsparti- under ombygging/renovering til fritidsleilighet

Under renovering/ombygging til fritidsleilighet

Under ombygging til fritidsleilighet

Under ombygging til fritidsleilighet

Wc rom med dusjkabinett

Del av uteareal med bod

Del av tomten med utebod

Kosmovassveien 205 med stor tomt 3718 kvm

Kosmovassveien 205 med inngangsparti i hvert ende

Kosmovassveien 205- et vinter og sommereventyr. Foto: EFKT v/ Tom Antonsen, Bodø

Dronebilde som vise utsikten opp mot øvre Valnesfjord

Vinterstemning

Dronebilde som også viser utsikt utover Kosmovannet

Dronebilde som også viser store deler av Kosmovannet

Nøkkelinformasjon

OPPDRAG
7-0077/25

EIENDOM
Kosmovassveien 205, 8215 VALNESFJORD

MATRIKKEL
Gårdsnummer 62, bruksnummer 45 i Fauske kommune.

EIER
Karoline Hansen

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til en flott eiendom som ligger i et naturskjønt og idyllisk område ved Kosmovannet, ca. 7-8 km fra Strømsnes, retning Valnesfjord Helsesportssenter. Selve bygget er på 417 kvm og ble oppført i 1987 og utbygget i 1999. Tidligere skole og barnehage, som nå består av kombinasjon næringsformål og påbegynt ombygging til fritidsformål. Det er revet og delvis påbegynt ombygging til en fritidsleilighet i sørlige del av bygget. Denne delen er ca. 1342 kvm. Vegger er revet og delvis oppbygget, el., ventilasjon, rørarbeider er påbegynt men ikke ferdige. Bad og kjøkken er ikke etablert. Loftsareal med teknisk rom og hvor elektrisk balansert ventilasjonsanlegg er montert. Innlagt fiber i bygget. 2 uthus er oppført. Bygningen holder standard fra byggeår. Innlagt fiber i bygget.

BELIGGENHET
Eiendommen er beliggende i naturskjønne omgivelser på Kosmo i Valnesfjord ved Kosmovannet. Nærområdet er bestående av spredt bolig og landbruksbebyggelse. På eiendommen er oppført en barneskole/ barnehage og tilhørende lekeplasser og uthus. Eiendommen har en perfekt beliggenhet for både sommer og vinteraktiviteter. Kort vei opp til et eldorado med turmuligheter om sommeren og skiløyper om vinteren.
Besøk gjerne hjemmesiden: www.valnesfjord.no samt hjememsiden til Valnesfjord Helsesportssenter: www.vhss.no Her finner du mye og god informasjon

ADKOMST
Fra Strømsnes svinger man av fra RV80 og inn på Fylkesveie 530- Kosmovassveien. Følger denne opp til Kosmo(ca. 8 km). svinger så av til venstre inn på eiendommen og adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei.

PRISANTYDNING
Kr 980 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
Kr 25 590,-

kr. 980 000,- (Prisantydning)
---
kr. 24 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 25 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 005 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN
Kenn Charles Arntsen

TYPE TAKST
Verdi-/lånetakst

TAKSTDATO
27.02.2025.

VERDITAKST
Kr 2 000 000

KONSTRUKSJON
Fritidsbolig og næringsareal (tidligere skole). Byggeår: 1987. Tilbygg 1999- Begge ender er tilbygget. Nytt ventilasjonsanlegg i 1999.

Fundamentert på antatt steinfylling på morenemasser. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark. Dreneringsforhold som opprinnelig. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark. W-takstoler og trobord i takkonstruksjon. Taktekke med takstein fra 1987/99. Stedvis mose på takstein.
Bærekonstruksjoner er utført i bindingsverk. Bindingsverk med stående bordkledning, antatt isolert etter datidens byggeskikk i 1987/99. Etasjeskillere: Dekke over 1 etasje er med trekonstruksjoner. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark. Det er ikke etablert museband eller lusing på yttervegger. 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1987/99. 2 inngangspartier med dobbeldører av tre. Innerdører er brann/ lyddører 30 dB/ B30 inn til klasserom.

INNHOLD
1 etasjen er med: Vindfang, klasserom, dyrerom, kontorer, wc-rom, spiserom og kjøkken. Påbegynt fritidsleilighet
2 etasjen er med: Trapperom og ventilasjonsrom.

STANDARD
Tidligere skole og barnehage, som er utleid til næringsformål og påbegynt ombygging til fritidsformål. Opprinnelig oppført i 1987 og med tilbygget deler i hver ende fra 1999
I dag fremstår bygget med vindfang, flere store disponible rom(tidligere klasserom), dyrerom, kontorer, flere wc-rom, spiserom og kjøkken. Det er påbegynt ombygging/innredning til en fritids leilighet i den ene enden. . Det er minikjøkken med benk og oppvaskmaskin i næringsdel. Bad er oppgradert på næringsdel. Det er skiftet 200 liter VVB på næringsdel. Brannvarslingsanlegg er montert. Siste service er utført i 2025. Brannslange er etablert og rømningsveier er merkede. Balansert ventilasjonsanlegg fra 1999. Kapasitet 3000 m3/h. Roterende varmeveksler. Varmebatteri på 11,9 kW Vifte for tilluft på 2,2 kW og vifte for avtrekk på 2,2 k. Det ble opplyst at ventilasjon er frakoblet i fritidsbolig delen som er under ombygging. Bod og teknisk rom på lofts del som har trappeadkomst. Beskrevne bygning oppført 1987 og tilbygget i 1999. Bygningen er 38 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret/ utbyggingsåret og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler. Det må påregnes kostander til ferdigstillelse av påbegynt arbeid samt generell oppussing. Bygget har arealer fordelt på en etasje og loft med teknisk rom. Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser og med Kosmoelva som eiendomsgrense mot vest. For ytterligere spesifikasjoner, henvises til vedlagte takst

AREAL
BYGGEÅR
Byggeår: 1987

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER
1999: Begge ender er tilbygget
1999: Nytt ventilasjonsanlegg
2023: Påbegynt ombygging på deler av bygget til fritidsleilighet/bolig

BEBYGGELSEN
Området rundt er bebygget med frittliggende boliger, småbruk og landbrukseiendommer

BYGGEMÅTE
Fritidsbolig og næringsareal (tidligere skole). Byggeår: 1987. Tilbygg 1999- Begge ender er tilbygget. Nytt ventilasjonsanlegg i 1999.

Fundamentert på antatt steinfylling på morenemasser. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark. Dreneringsforhold som opprinnelig. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark. W-takstoler og trobord i takkonstruksjon. Taktekke med takstein fra 1987/99. Stedvis mose på takstein.
Bærekonstruksjoner er utført i bindingsverk. Bindingsverk med stående bordkledning, antatt isolert etter datidens byggeskikk i 1987/99. Etasjeskillere: Dekke over 1 etasje er med trekonstruksjoner. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark. Det er ikke etablert museband eller lusing på yttervegger. 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1987/99. 2 inngangspartier med dobbeldører av tre. Innerdører er brann/ lyddører 30 dB/ B30 inn til klasserom.

PARKERING
Parkering på tomten

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Det går daglig buss til og fra Kosmo

GRUNNAREALER
Gnr 62 bnr 45 er tomten hvor tidligere Kosmo skole og barnehage lå, i dag er det kombinert næring/fritidsformål. I tillegg er det 2 uthus på tomten. Tomten er i takst oppgitt til å være 3718,8 kvm. Tomten bebygget med et stort bygg som tidligere utgjorde Kosmo skole/barnehage, uthus og lekearealer. Det er normale sol og lysforhold på eiendommen. Eiendommen er beliggende i et området med spredt bebyggelse og landbrukseiendommer. Eventuelt arealavvik på tomtestørrelse vil ikke gi grunnlag for prisreduksjon. Det gjøres oppmerksom på at eiendommens grense mot vest, ikke grenser ned til selve elva. Området mellom elven og skolen eies av grunneierne på Kosmo. Grensen mot vest går like nedenfor bygningsmassen.
Tomteareal: 3718.8 kvm
Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING
Elektrisk med panelovner og ventilasjonsanlegg. Varmekabler i noen gulv(fritidsdelen)

INFO STRØMFORBRUK
Ingen opplysninger om strømforbruket. Kostnader vil avhenge av bruk
Selger opplyser at det er installert to målere, en for næringsdelen og 1 for fritidsdelen.
Elektrisk primæranlegg: Automatsikringer. 125 A hovedsikring. Deler av el.anlegget er frakoblet i den delen som er under ombygning til fritidsleilighet.

El.anlegg anbefales kontrollert av elektriker opp imot gjeldende regler. Det er i hovedsak belysning med lysstoffrør, disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder.

ENERGIMERKING
Energifarge Rød og bokstav E.
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

RADON
Ikke foretatt Radonmåling. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

OVERTAKELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 2 510,-
Fauske kommune opplyser at kommunale avgifter består av vann og feiing. Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at det er oppgitt at eiendommen har vannmåler, dette medfører at kostnader vann vil variere etter bruk. Iris opplyser: Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon. Minsteprisen for årlig renovasjon er for 2025 kr 3.679,06 for hus bebodd 90 dager i året. Videre er det installert vannmåler og kostnader knyttet til forbruk vann vil være varierende.

Eiendomsmegler tar forbehold om at kommunale gebyrer kan bli endret av Fauske kommune på kort varsel

INFO EIENDOMSSKATT
Fauske kommune opplyser at det ikke er eiendomsskatt på denne eiendommen. Eiendomsmegler tar forbehold om at eiendomsskatt kan bli fastsatt for eiendommen senere. Ta kontakt med Fauske kommune for ytterligere opplysninger.

INFO FORMUESVERDI
Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at oppgitt formuesverdi kan være feil. Eiendomsmegler tar derfor forbehold om at oppgitte ligningsverdi kan være feil og ny eier må kontakte skatteetaten for å få fastsatt korrekt verdi.

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026 Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige: · Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. · Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt,

mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Som en følge av ovennevnte, vil ligningsverdien for denne for denne eiendommen for 2026 være taksverdien fastsatt av takstingeniør
Når ny kjøper har kjøpt eiendommen, anbefaler eiendomsmegler at man får fastsatt ny og korrekt ligningsverdi
Ta gjerne kontakt om du har spørsmål

INFO VANNAVGIFT
Det er montert vannmåler i bygget. Selger opplyser at hun har brukt svært lite vann. Ny eier må selv kontakte Fauske kommune for detaljer knyttet til vannmåleren

TILBEHØR
Minikjøkken medfølger

DIVERSE
Energiattesten er utarbeidet av Byggcon Nord AS og følger vedlagt salgsoppgaven

Plantegninger:
Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Det er mottatt områdeanlyse med følgende datatreff:
Dyrkbar jord - FKB-AR5 - FKB-arealbruk Flom, aktsomhetsområder - Løsmasser N50/N250 - Marin grense - Mulighet
for marin leire -
Naturtyper, verdsatte - Naturtyper i Norge, landskap - Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) - Radon - Reindrift reinbeitedistrikt -
Reindrift reinbeiteområde - SR16, Skogressurskart 16x16 meter - Stormflo - Verneplan for vassdrag
Se vedlagte områdeanalyse for detaljer.

Forbehold om pantefrafall:
Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Utenlandsk kjøper:
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1841/62/45:
28.01.1956 - Dokumentnr: 186 - Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2004 - Dokumentnr: 2902 - Jordskifte Salten Jordskifterett sak 39/2002 Salg av tilleggsjord/Makebytte Gjelder denne registerenheten med flere
Salg av tilleggsjord/Makebytte. Gjelder denne registerenheten med flere. Kontakt megler for å motta komplette kopier av jordskiftesaker

31.01.2025 - Dokumentnr: 117968 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1841 Gnr:62 Bnr:88
31.01.2025 - Dokumentnr: 117968 - Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: Knr:1841 Gnr:62 Bnr:88
Bestemmelse om septiktank m.m.
Utdrag: Gjelder veirett fra gnr. 62 bnr 45 til tomt: BSF 1, 2,3, 4 og 5. Samt påkobling til kloakk på eksisterende septiktank BFR H320- se kart.
Eiendomsmegler opplyser at rettighetene er vedlagt salgsoppgaven

15.12.1955 - Dokumentnr: 2849 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1841 Gnr:62 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA BNR 1,2,4,5,8 OG 9

VEI, VANN, AVLØP
Kommunal vanntilknytning. Vannledninger innvendig av kobber og avløp med plast.
Det er montert inn vannmåler i bygget. Det er avstengt vann til delen av bygningen som er under ombygging.
Tilstand på vannledninger er ikke kjent

Privat septiktank. Kommunal tømming. Det er montert en slamtank på 12 M3, som blir tømt en gang pr. år. Alder og tilstand på septik og avløpsrør er ikke kjent.

Det er privat vei fra hovedveien og nes til eiendommen.
Fauske kommune opplyser:
Eiendommen med gnr. 62 bnr. 45 har, i følge rettsbok 1800-1942-0008 A Kosmo, vegrett. På side 72 i rettsboken er rettigheten beskrevet med kostfordeling.
Utdrag fra rettsboken: Det er privat vei ned til skolen og gnr 62 bnr 45 har veirett iht. rettsboken av 1942 og det medfølger vedlikeholdsansvar: For gnr 62 bnr 45 medfølger en plikt til opparbeidelse og veivedlikehold på 80% av kostnadene. Gnr 62 med bnr:1,2,3,4,5 , 8 og 9 bærer 10 % av kostnadene, og gnr 62 med bnr 39 har 10% av kostnadene. Veien er omtalt som veg nr 22. Utdrag slutt

Eiendomsmegler og selger gjør spesielt oppmerksom på følgende. Det er ikke oppgitt noen årlige veivedlikekostnader og ny eier oppfordres til å kontakte de andre rettighetshaverne for å få brakt dette forholdet i orden

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er mottatt midlertidig brukstillatelse fra Fauske kommune datert 11.06.1987. Det foreligger ikke ferdigattest. Eiendomsmegler gjør oppmerksom på følgende.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

GRUNNBOKSDATO

24.11.2025.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Kommuneplanens arealdel. Planstatus = Endelig vedtatt arealplan. Ikraftredelsesdato = 22.03.2018

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOSMO BOLIGFELT, VALNESFJORDEN, I FAUSKE KOMMUNE
Ikraftredelsesdato = 22.02.2024. Utdrag fra denne:
Fritidsbebyggelse (FB)
3.1.2 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):
- Innenfor område FB tillates det en utnyttelse lik maksimalt 45% BYA.
- 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.
3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav) (PBL § 12-7 nr. 4, 5):
Det skal tilrettelegges for i alt 2 parkeringsplasser innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse. Areal til bakkeparkering skal ikke medregnes i bebygd areal (BYA). Privat tjenesteyting/næring (N/T)
3.1.4 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):
- Innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring tillates det en utnyttelse lik maksimalt 50% BYA.
- Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overskride eksisterende bygning (tidligere skole). For boder, garasjer, uthus mm. skal maksimal høyde på møne ikke overskride 4 meter. - Bebyggelse 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. - Innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring (N/T) tillates oppført mindre og separate hundegårder. Hundegårder skal plasseres slik at de er skjult mot veien ut til Flatøya og ligge så nært bygningen som mulig. Hunder skal ikke være plassert i hundegårder natterstid
- Det tillates bygd gjerde med maksimal høyde lik 1,8 meter ut mot veien ut til Flatøya.

Fauske kommune opplyser følgende til dagens eier ifbm en bruksendring av skolen, sitat :
Det er krav om at byggesøknad ved bruksendring til annen bygningstype skal sendes inn av en ansvarlig søker (fagfolk som arkitekt, bygningskonsulent, byggefirma osv). Det er fordi det blant annet stilles en rekke tekniske krav ved ombygging jf. byggteknisk forskrift, blant annet må hver boenhet i en fritidsbolig være en egen branncelle. Den ansvarlige søkeren vil hjelpe dere med å finne ut av hvilke endringer som må gjøres for å møte kravene. Arbeidene som skal utføres må prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak som erklærer ansvarsrett for sine oppgaver. Den ansvarlige søkeren vil styre prosessen mellom de ansvarlige foretakene, dere som tiltakshaver, og kommunen, og vet hva som må følge med en søknad til kommunen. Her kan dere lese mer om ansvar i byggesak: https://www.dibk.no/regelverk/sak/3/12/innledning
Vi anbefaler at dere tar kontakt med fagfolk som kan hjelpe dere videre med søknadsprosessen. Sitat slutt
Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent

stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

UTLEIEADGANG
Deler kan leies ut til næringsformål. Deler kan leies ut til fritidsformål. Eventuelt utleie forutsetter at forskriftsmessige forhold er i orden

FORSIKRINGSSELSKAP
TRYG forsikring

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
Selger opplyser følgende:
Pigget opp gulv som hadde vannskade og lagt nytt. Lagt nytt gulv på 2 av badene. Fått inn en til strømmåler. Byttet varmtvannstanken. Revet og begynt klargjøring til å lage en leilighet i ene delen av bygget. Der er 1 av rommene ferdig pusset opp med nytt gulv og maling. Bygget var netto malt utvendig når jeg overtok

LOVANVENDELSE
Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

MEGLERS VEDERLAG
Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

SALGSOPPGAVE DATO
28.10.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN
Naboprofil
Tilstandsrapport
Tegninger
Midlertidig brukstillatelse
Komplette dokumenter-
regulering med kart
Vegrett fra 1942
Avgitte rettigheter til gnr 62 bnr 88-
Gjelder: vei og påkobling kloakk 2025
Områdeanalyse
Energiattest
Budskjema

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Kan ikke tegnes på næringseiendom

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kan ikke tegnes på næringseiendom

INFORMASJON OM BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

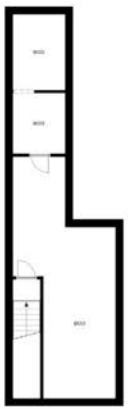
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

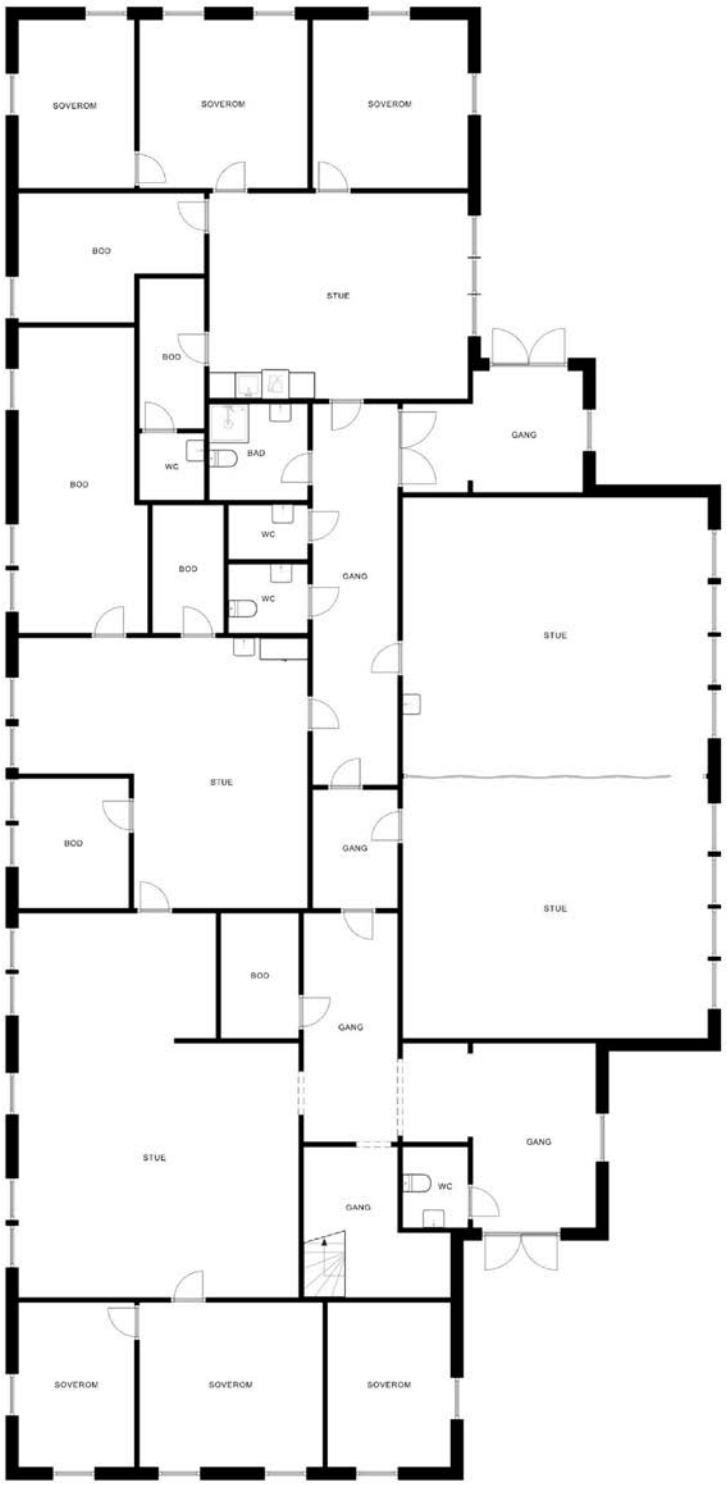
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



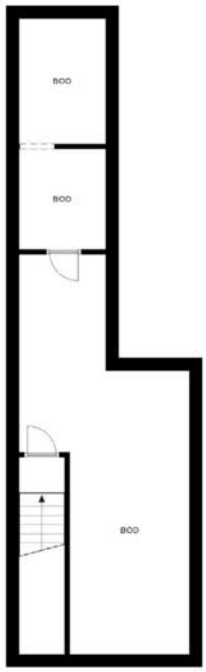
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Vedlegg

KOSMOVASSVEIEN 205

Norsk takst

VERDITAKST

Nærings- og fritidsbygg
Kosmovassveien 205, 8215 VALNESFJORD

Gnr 62: Bnr 45
1841 FAUSKE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229

Dato befaring:	27.02.2025
Utskriftsdato:	12.03.2025
Dato verdisetting:	10.03.2025
Oppdrag nr:	7727

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 5
3.1 Informasjon fra kunden 5
3.2 Generell informasjon 5
3.3 Beskrivelse av eiendommen 6
3.3.1 Eiendomsinformasjon 6
3.3.2 Matrikkeldata 7
3.3.3 Beskrivelse av tomt 8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 8
3.3.5 Andre forhold 8
3.4 Bygninger på eiendommen 9
3.4.1 Næringsbygg 9
3.4.2 Uthus 14
3.4.3 Uthus 15
4 Verdigrunnlag 16
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 16
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 17
4.3 Inntekter/kostnader 17
5 Verdisetting 18
5.1 Tomteverdi 18
5.2 Teknisk verdi 18
5.3 Nettokapitalisering 19
5.4 Kontantstrømsanalyse 20
5.5 Følsomhetsanalyse 22

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne bygning er beliggende i Valnesfjord ved Kosmovannet. Nærområdet er bestående av spredt bolig og landbruksbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei og videre inn på privat vei.

På eiendommen er oppført en tidligere barneskole/ barnehage og tilhørende lekeplasser og uthus, bygningen er oppført i 1987 og utbygget i 1999. Eiendommen er omregulert til næring/ fritidsbebyggelse og der er utleid næringsdelen, og under ombygging i sørlige del av bygget til fritidsformål.

Bygget har arealer fordelt på en etasje og loft med teknisk rom. Bygningen holder normal standard med hensyn til utrustning og vedlikehold. Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser og med Kosmoelva som eiendomsgrense mot vest.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som normalt forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normalt settes antatt markedsverdi tilnærmet forretningsverdi. I dette tilfelle må det påregnes en del kostnader for oppgradering og ferdigstillelse av bygningsmassen, og derfor ligger nåverdien lavere. Det er derfor gjort en skjønnsmessig vurdering av tilleggsverdi på fritidsbolig når denne er ferdig, i tillegg til utleievurdering av eiendommen.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Kossmovassveien 205 i Valnesdjord: Kr 2.000.000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde/rekvirent:

Karoline Hansen
Sjønståveien 9B, 8208 FAUSKE

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Denne taksten benytter nettokapitalisering

Egne forutsetninger:

Arealer er innhentet fra eier/ infoland i den grad dette foreligger og må derfor ansees som ca. areal. Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.
Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.
Beskrevne eiendom var i daglig bruk og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Denne rapporten legger til grunn bygningens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde gjeldende standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i takstdokumentet. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:
- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunne at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget, og forutsetts i nåværende verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi: **Kr. 2 000 000**

Dato verdisetting: 10.03.2025

Takstingeniør: **Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk takst regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 12.03.2025

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstingeniør

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Opplysninger om leieforhold			Fremvist	
Reguleringsplan/ KPA				
Infoland			Innhentet	
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne eiendom beliggende i Valnesfjord. Nærområdet bestående i hovedsak av landbrukseiendommer, variert næringsformål og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt asfaltert vei areal.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.

Kunde/rekvirent:

Karoline Hansen
Sjønståveien 9B, 8208 FAUSKE

Formålet med oppdraget

Verditaksering ifm finansiering/salg.

Standarder som legges til grunn

Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.

Retningslinjer

Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.

Takstmannens status og erfaring

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :

Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn.
Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen, bl.a. som anleggsleder, prosjektleder og prosjekteringsleder..

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 27.02.2025
Karoline Hansen.
Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse: Nærings- og fritidsbygg

Vann Kommunal vanntilknytning.

Avløp Privat septiktank. Kommunal tømming.

Regulering Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOSMO BOLIGFELT, VALNESFJORDEN, I FAUSKE KOMMUNE
Ikraftredelsesdato = 22.02.2024

Utdrag fra denne:

Fritidsbebyggelse (FB)
3.1.2 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):
- Innenfor område FB tillates det en utnyttelse lik maksimalt 45% BYA.
- 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.

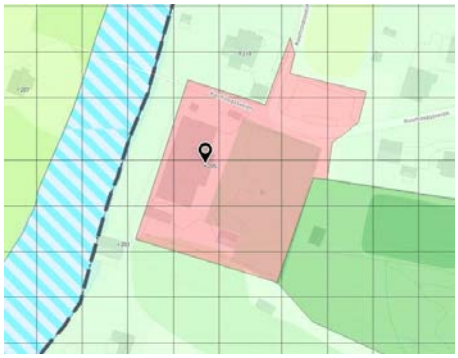
3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav) (PBL § 12-7 nr. 4, 5):
Det skal tilrettelegges for i alt 2 parkeringsplasser innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse. Areal til bakkeparkering skal ikke medregnes i bebygd areal (BYA).
Privat tjenesteyting/næring (N/T)

3.1.4 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):
- Innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring tillates det en utnyttelse lik maksimalt 50% BYA.
- Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overskride eksisterende bygning (tidligere skole). For boder, garasjer, uthus mm. skal maksimal høyde på møne ikke overskride 4 meter.
- Bebyggelse 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.
- Innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring (N/T) tillates oppført mindre og separate hundegårder. Hundegårder skal plasseres slik at de er skjult mot veien ut til Flatøya og ligge så nært bygningen som mulig. Hunder skal ikke være plassert i hundegårder natterstid

(23:00-7:00).
- Det tillates bygd gjerde med maksimal høyde lik 1,8 meter ut mot veien ut til Flatøya.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel
Planstatus = Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato = 22.03.2018



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 1841 FAUSKE Gnr: 62 Bnr: 45

Eiet/festet: Eiet

Areal: 3 718,8 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Fauske kommune

Hjemmelshaver: Karoline Hansen

Adresse: Kosmovassveien 205, 8215 VALNESFJORD

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Fritidsbolig og næringsareal (tidligere skole)
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Fundamentert på anntatt steinfylling på morenemasser. Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhandskonferanse med Fauske kommune.
Om tomten	Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei og over privat eiendom. Tomten som er helt flat grenser nesten helt ned til Kosmoelva og naboeiendommer. Eiendommen er opparbeidet med plen og biloppstillingsplasser. Tomten bebygget med skole, uthus og lekearealer. Det er normale sol og lysforhold på eiendommen. Eiendommen er beliggende i et området med spredt bebyggelse og landbrukseiendommer. Tomteverdien inkluderer teknisk verdi, skjønnsmessig justert og tilpasset til markedspris for den aktuelle boenheten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-1990
Områdene rundt	I områdene rundt er det i hovedsak boligbebyggelse med romslige tomter, samt landbruksområder.
Transport og kommunikasjon	Offentlig transport med buss langs hovedvei.

3.3.5 Andre forhold

Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1987 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland- Fauske kommune

Anvendelse: Tidligere skole og barnehage, som er utleid til næringsformål og påbegynt ombygging til fritidsformål

Tilbygg: År: 1999 Begge ender er tilbygget
Modernisering: År: 1999 Nytt ventilasjonsanlegg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	403	380	Vindfang, klasserom, dyrerom, kontorer, wc-rom, spiserom og kjøkken. Påbegynt fritidsleilighet
2. etasje	40	37	Trapperom og ventilasjonsrom.
Sum bygning:	443	417	

Kommentar areal

Arealene må ansees som ca areal da de er målt på tegninger med enkelte kontrollmål på stedet.
Arealene er oppmålt på stedet og må ansees som ca. BTA/BRA areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Hovedfunksjonen til drensrør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Grunn og fundamenter

Fundamentert på anntatt steinfylling på morenemasser.

Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark.

Det ble registrert sprekk på mur hjørne, slik at lokal utbedring må påregnes.

Hovedbæresystem

Bærekonstruksjoner er utført i bindingsverk

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk med stående bordkledning, antatt isolert etter datidens byggeskikk i 1987/99.

Det er ikke etablert museband eller lusing på yttervegger.

Utvendige dører og vinduer

2-lags isolerglass i trekarmer fra 1987/99.

2 inngangspartier med dobbeldører av tre.
Innerdører er brann/ lyddører 30 dB/ B30 inn til klasserom. Malte overflater.

Takkonstruksjoner

W-takstoler og trobord i takkonstruksjon.

Det ble registrert muselort på kaldloftet, omfang er ukjent.

I et fakk var isolasjon fjernet i forbindelse med ombygging

Muselort

Taktekking

Taktekke med takstein fra 1987/99. Stedvis mose på takstein.

Taktekke og undertak har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Etasjeskillere

Opprinnelig del av skolen har ringmur av betong med bjelkelag. Utbygg er med støpt plate på mark.

Dekke over 1 etasje er med trekonstruksjoner.

Innvendige overflater gulv

Vinylgulv. Deler av innvendige arealer er litt slitte.
Noe generelle overflateavvik i konstruksjoner- gjelder gulv- normal tilstand ut fra byggeår/ alder.

Innvendige overflater vegg

Innervegger med i hovedsak panel

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg fra 1999. Kapasitet 3000 m3/h. Roterende varmeveksler.
Varmebatteri på 11,9 kW
Vifte for tilluft på 2,2 kW og vifte for avtrekk på 2,2 kW.

Service bør avholdes.

Det ble opplyst at ventilasjon er frakoblet i fritidsbolig delen som er under ombygging

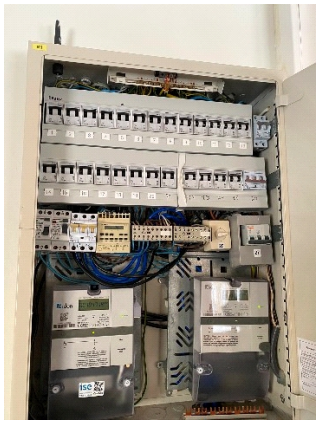
Elektrisk primæranlegg

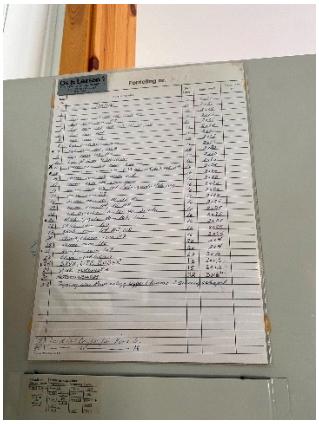
Automatsikringer. 125 A hovedsikring.

Deler av el.anlegget er frakoblet i den delen som er under ombygning til fritidsleilighet.

El.anlegg anbefales kontrollert av elektriker opp imot gjeldende regler.

Det er i hovedsak belysning med lysstoffrør, disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder.





Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk.

Opprinnelig VA til kommunalt nett.
Vannledninger innvendig av kobber og avløp med plast.

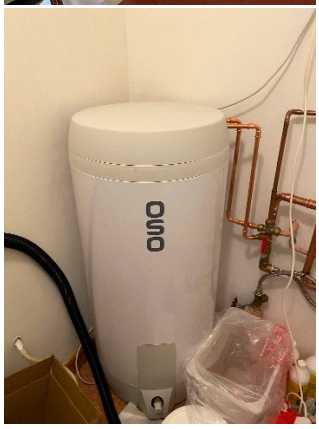
Det er minikjøkken med benk og oppvaskmaskin i næringsdel.
Bad er oppgradert på næringsdel.
Det er skiftet 200 liter VVB på næringsdel.

Det er montert inn vannmåler i bygget.

Det er avstengt vann til delen av bygningen som er under ombygging

Kjøkken på næringsdel

Bad på næringsdel



Brannslukning, generelt

Brannvarslingsanlegg er montert. Siste service er utført i 2025.
Brannslange er etablert og rømningsveier er merkede.

Varme generelt

Elektrisk med panelovner og ventilasjonsanlegg.

Annet

Beskrevne bygning oppført 1987 og tilbygget i 1999. Bygningen er 38 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret/ utbyggingsåret og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Vinduer med naturlig aldersmessig slitasjegrad. Trekk rundt enkelte vindu. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.

Noen generelle overflateavvik i trekonstruksjoner- gjelder gulv.
Slitasjegrad på overflater oppfattes som normal for denne type bygninger.

Det ble registrert muselort på kaldloft, omfang er ukjent. Det er ikke museband på bordkledning

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noe år er alltid forbundet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med overnevnte betraktning. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en tilstandsrapport av eiendommen, men en verditakst. Slik at kjøper selv må foreta sine egne vurderinger av bygget.

Fritidsdel

Det er revet og delvis påbegynt ombygging til en fritidsleilighet i sørlige del av bygget. Ca 130 m2 utgjør denne delen.

Vegger er revet og delvis oppbygget, el., ventilasjon, rørarbeider er påbegynt men ikke ferdige.
Bad og kjøkken er ikke etablert.

Soverom er ferdigstilt

Andre forhold:

Standard	Bygningsmessig standard vurderes som normal
Tilstand	Bygningsmassens tilstand vurderes som normal

3.4.2 Uthus

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	39		To moelvenbrakker som det er montert tak over.
Sum bygning:	39	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Generelt
To moelvenbrakker som det er montert tak over. Varierende stand

Ikke tillagt noen særskilt verdi

3.4.3 Uthus

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	30		Uthus
Sum bygning:	30	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Generelt

Frittliggende uthus etablert i gavl på sørvegg. Oppført i trekonstruksjoner med bølgeblikktak.

Varierende tilstand. Ikke tillagt noen særskilt verdi

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

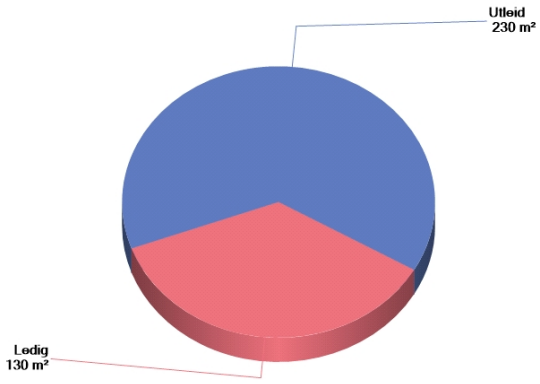
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-bolig											
Fritidsbolig	1	130 m²						1 000	130 000	6/2025	100
-Kontor											
Stiftelsen Salhus	1	230 m²	120 000	522	4/2024	4/2027	100	600	138 000	5/2027	100
Sum:			120 000						268 000		
Total:			**120 000**						**268 000**		

Bransjer/leiekontrakter:

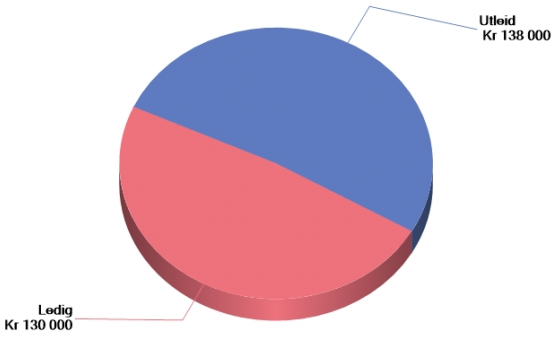
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Fritidsbolig	1	130 m²						1 000	130 000	6/2025	100
-Dyrestell											
Stiftelsen Salhus	1	230 m²	120 000	522	4/2024	4/2027	100	600	138 000	5/2027	100
Sum:			120 000						268 000		
Total:			**120 000**						**268 000**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

Markedet for næringseiendom har vært godt de siste årene med gode leiepriser og eiendomsverdier. Det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet, men markedet viser svakhetstegn. Eldre bygninger som ofte er ukurante og vanskelige å ombygge og oppgradere til dagens standard er vanskeligere å omsette til samme verdi. En stor del nybygg de senere årene gjør at disse ofte har en høyere ledighet og lavere husleie.

Rentenivået har vært på det laveste nivået og har steget i senere tid, og det kan ikke forventes at rentene skal komme ned på det lave nivået som har vært tidligere.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlig og privat konsum holder seg på et forholdsvis godt nivå. Det er imidlertid en rekke forhold som gjør at risikobildet for investering i næringseiendom har økt den senere tid og som kan gi nedgang i både leie- og eiendomspriser de nærmeste årene. Først og fremst er det den økonomiske situasjonen i Norge med forventninger om lavere økonomisk vekst og kanskje resesjon og økt arbeidsledighet. I tillegg er den økonomiske
situasjonen i Europa noe usikker, med enkelte lands problemer med å finansiere sin egen statsgjeld, lav økonomisk vekst og arbeidsledighet.

Transaksjonsmarkedet innen dette segmentet er fortsatt det mest selektive, noe som bidrar til relativt høy prising på de mest attraktive objektene med lange og sterke leieforhold. Samtidig er risikopremien noe høyere og omløpshastigheten noe lavere for mindre attraktive objekter med svakere beliggenhet og kortere leieforhold.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
bolig				130	1 000	130 000
Kontor	230	522	120 000	230	600	138 000
Sum	**230**		**120 000**	**360**		**268 000**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**268 000**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring bygg, stipulert	16 000	
FDV kostnader- eiers andel (115,-/ m2)	51 000	
Offentlige avgifter inkl eiendomsskatt, stipulert	15 000	
Avsetning fremtidig vedlikehold, kr. 55,-/m2	24 000	106 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**162 000**

Kommentar eierkostnader: FDV- kostnader er vurdert utifra tilsvarende bygninger.
Vedlikehold er antatt utifra normal situasjon, og har ikke ihensyntatt nødvendig påkostninger.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**3 718,8 m²**
Sum areal:	**3 718,8 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**929 700**
Verdi tomt:	**929 700**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2024/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	16 054 500	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	8 500 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		**7 554 500**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Uthus		**0**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Uthus		**0**

Sum teknisk verdi bygninger	**7 554 500**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%)
Denne er vurdert til å være 2 %
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-3,0%)
Eiendommen er utleid, men det er ikke leie på fritidsbolig. Det er derfor vurdert til 3 %.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Det er behov for videre vedlikehold av eiendommen.

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,65 %**
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,15 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	162 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 162 000) når realrenten er 9,15%	1 770 492
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 770 492
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**1 770 000**

Kommentar nettokapitalisering:
Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juli 2024
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.
Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktenes utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,65 %**
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,15 %

Kontantstrømanalyse

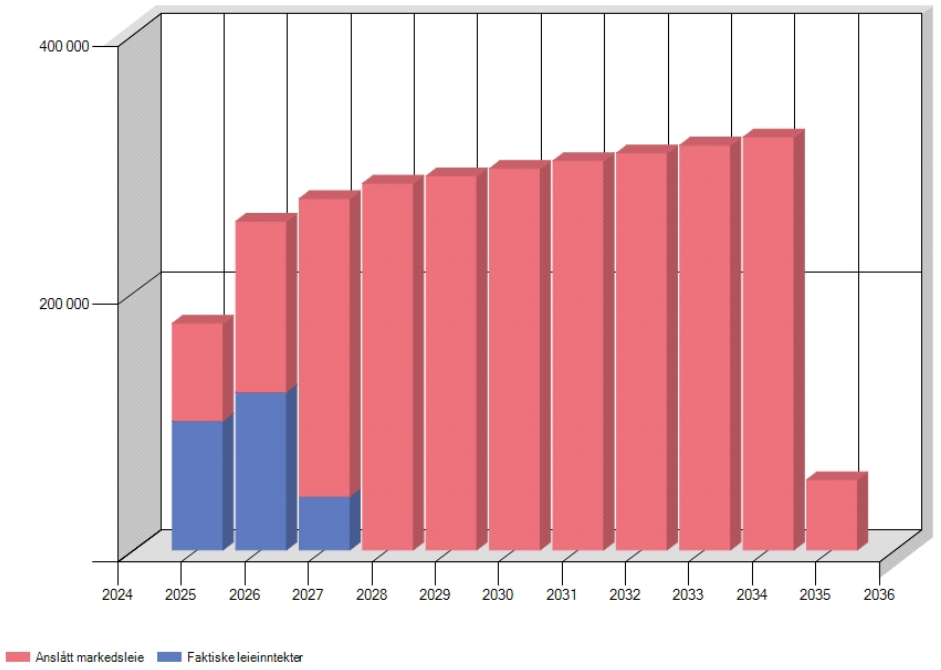
Normale eierkostnader:	106 000	Fra nettokap.		Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,15 %			År:	2025
Inflasjon:	2,00 %			Måned:	3
Diskontert rente:	11,15 %			Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %				
Kostnadsutvikling:	2,00 %				
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	175 833	88 333			87 500	87 500
2026	255 000	108 120			146 880	132 146
2027	272 585	110 282			162 302	131 373
2028	284 404	112 488			171 916	125 195
2029	290 092	114 738			175 354	114 889
2030	295 894	117 033			178 861	105 431
2031	301 812	119 373			182 438	96 752
2032	307 848	121 761			186 087	88 787
2033	314 005	124 196			189 809	81 478
2034	320 285	126 680			193 605	74 771
2035	54 448	21 536			32 913	11 436
Nåverdi av resultat, sum:						**1 049 757**

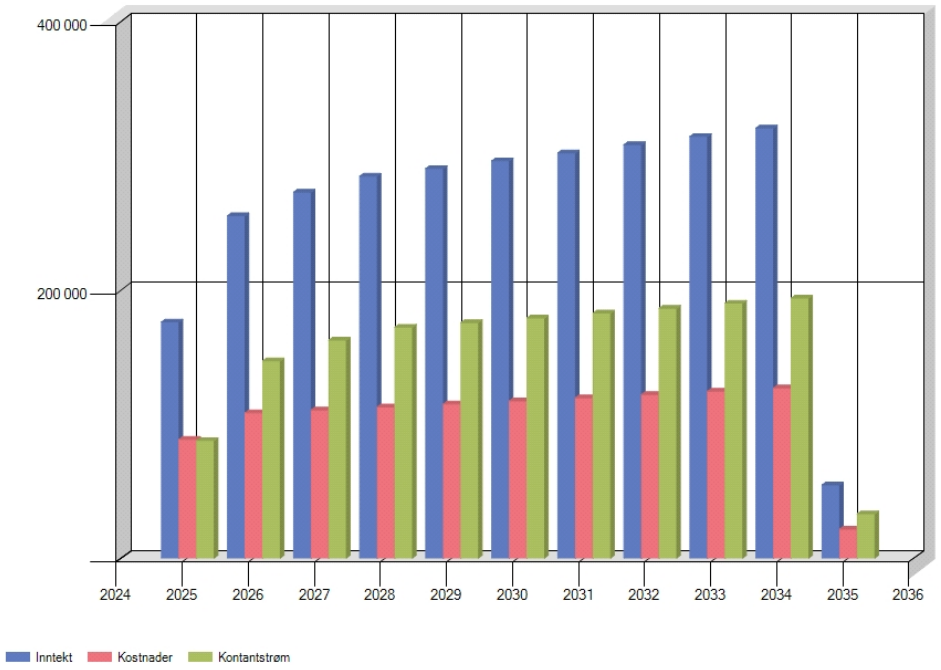
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		2 158 220
Nåverdi av restverdi:		**749 896**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**1 049 757**	**1 799 653**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**1 049 757**	**1 799 653**

Leieinntekter og anslått markedsleie

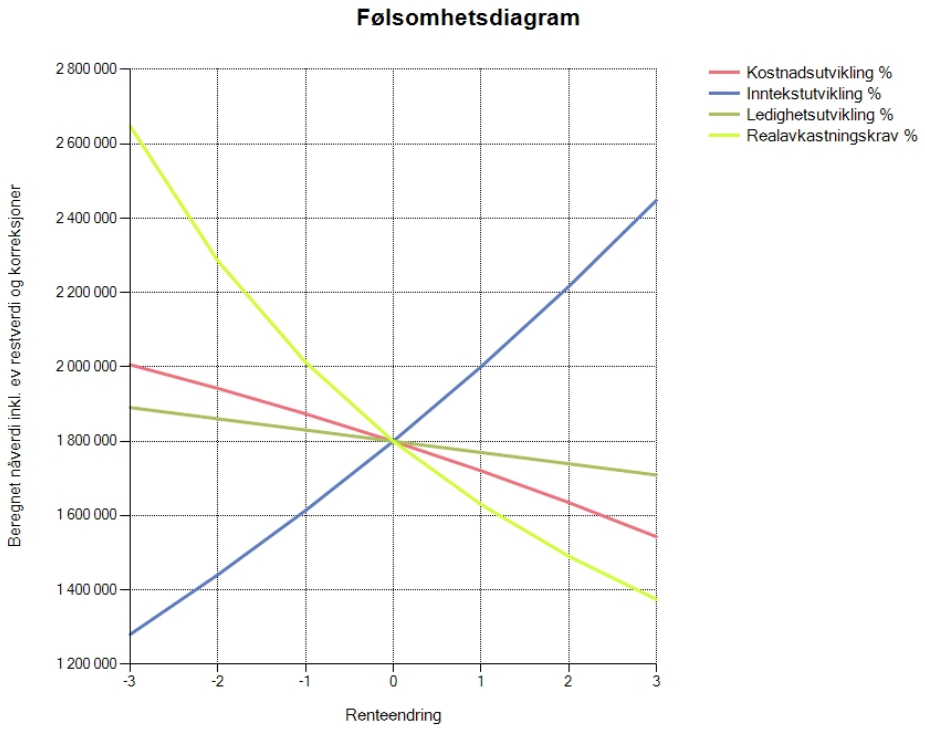


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.



Nabolagsprofil

Kosmovassveien 205

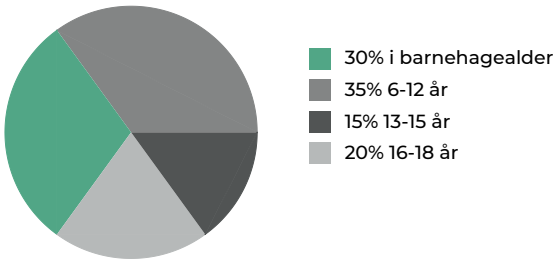
Offentlig transport

Holmen Linje 496	2 min 0.2 km
Valnesfjord stasjon Linje F7, R75	8 min 7 km
Bodø lufthavn	45 min

Skoler

Valnesfjord skole (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	9 min 7.6 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	19 min 18.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	37 min 37.5 km

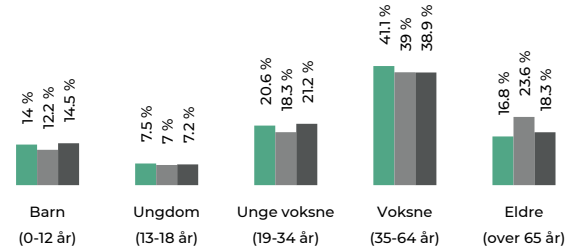
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kosmo	213	103
Kommune: Fauske	9 603	5 158
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valnesfjord barnehage Avd Løkås (1-5 ... 45 barn	9 min 7.7 km
Stemland gårdsbarnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 9.7 km
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år) 28 barn	16 min 16.8 km

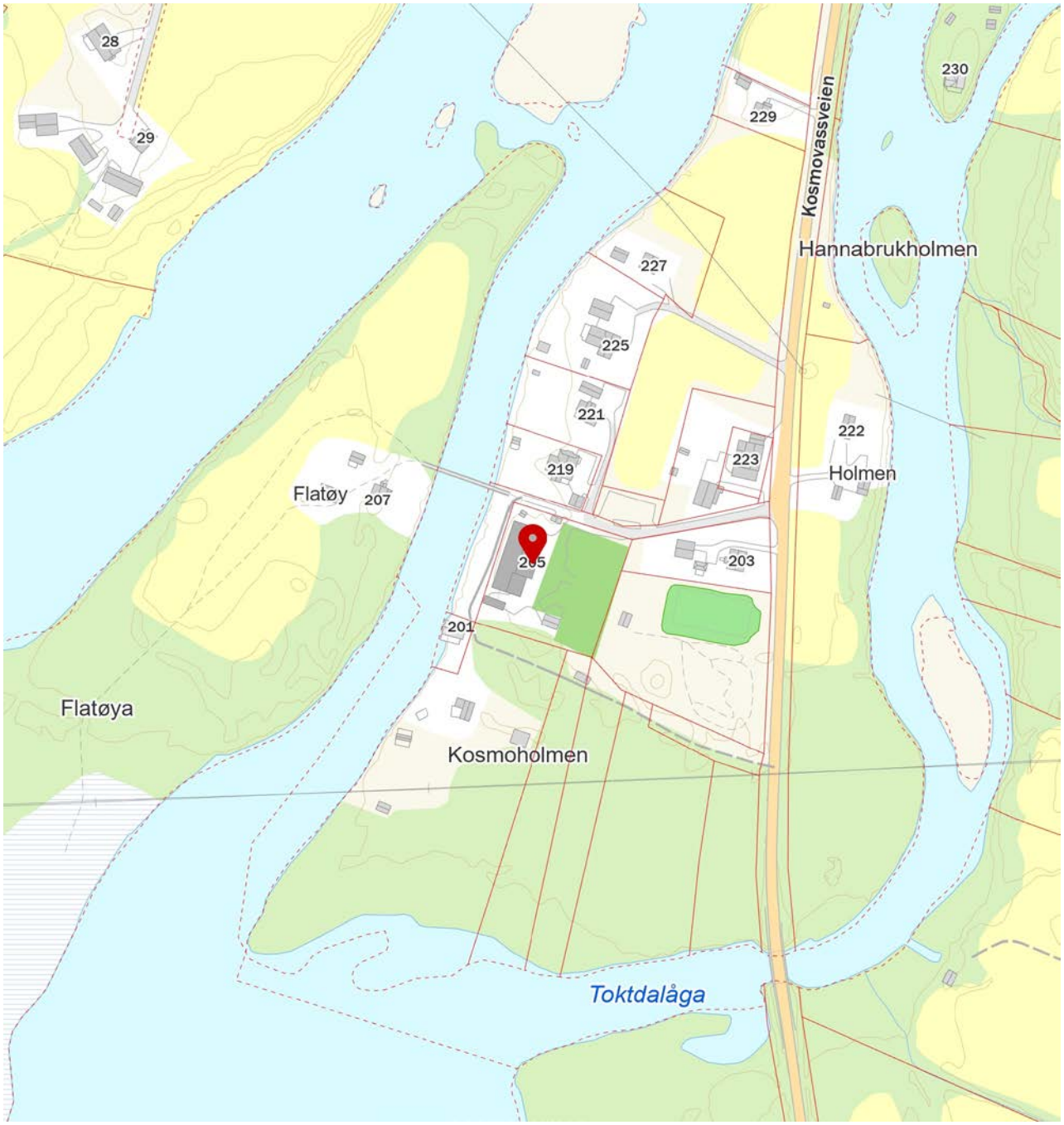
Dagligvare

Coop Prix Valnesfjord Post i butikk, PostNord	8 min 6.8 km
Coop Prix Helligberget PostNord	18 min 17.8 km

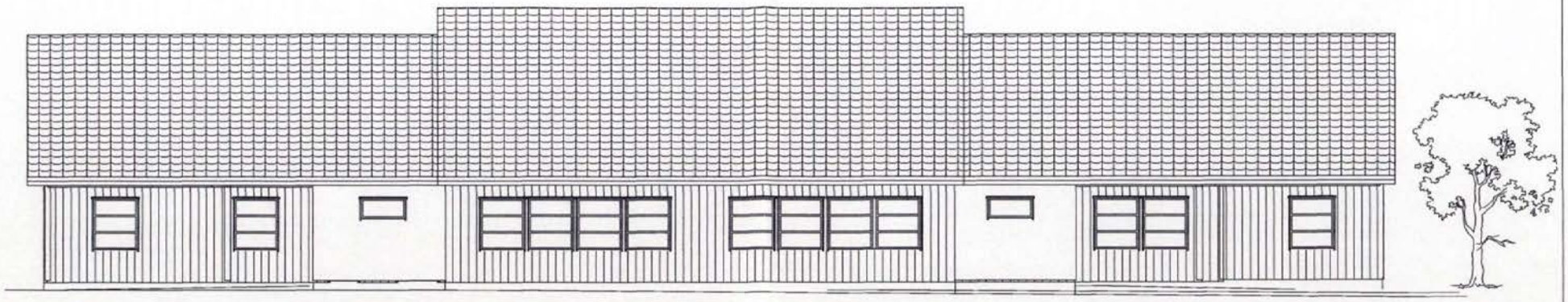
Sport

Kosmo ball/skøytebane Ballspill	4 min 0.4 km
Family Sports Club Fauske	18 min
SKY Fitness Fauske	19 min

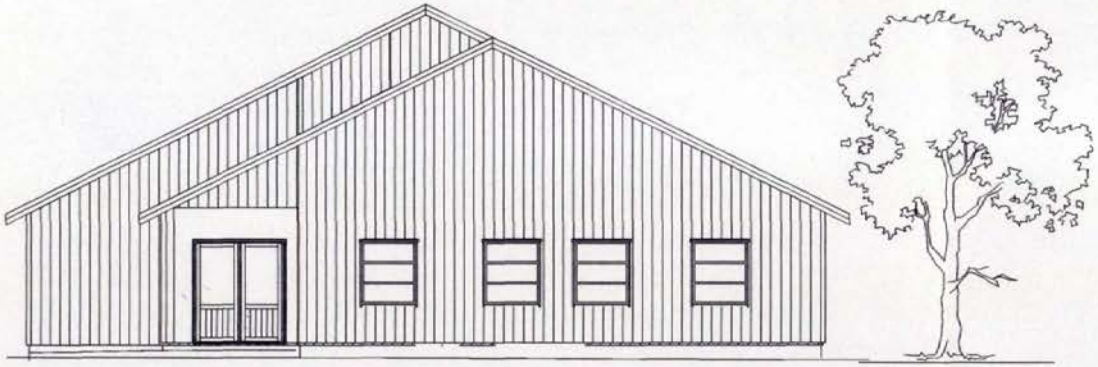
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



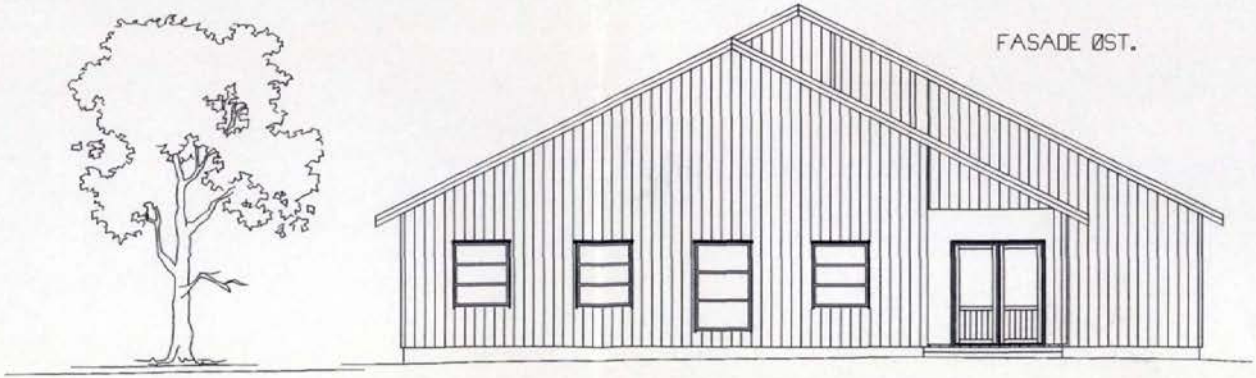
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FASADE 1 MOT HOVEDVEI. NORD.



FASADE VEST.



FASADE ØST.

BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/7 1999

30/6-99

99/6927

SAK:	REV:	DATO:
SAK:	REV:	DATO:
SAK:	REV:	DATO:

BYGGHERRE:
FAUSKE KOMMUNE.

PROSJEKT:
KOSMO SKOLE

SAK:
FASADER

TEGN:
KJK

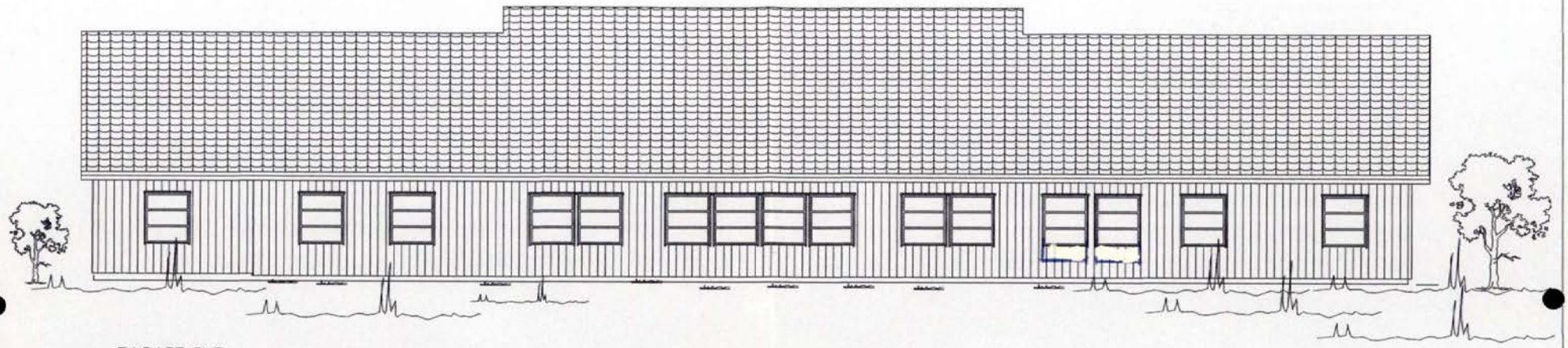
PROSJ.NR: 410P1

MAL:

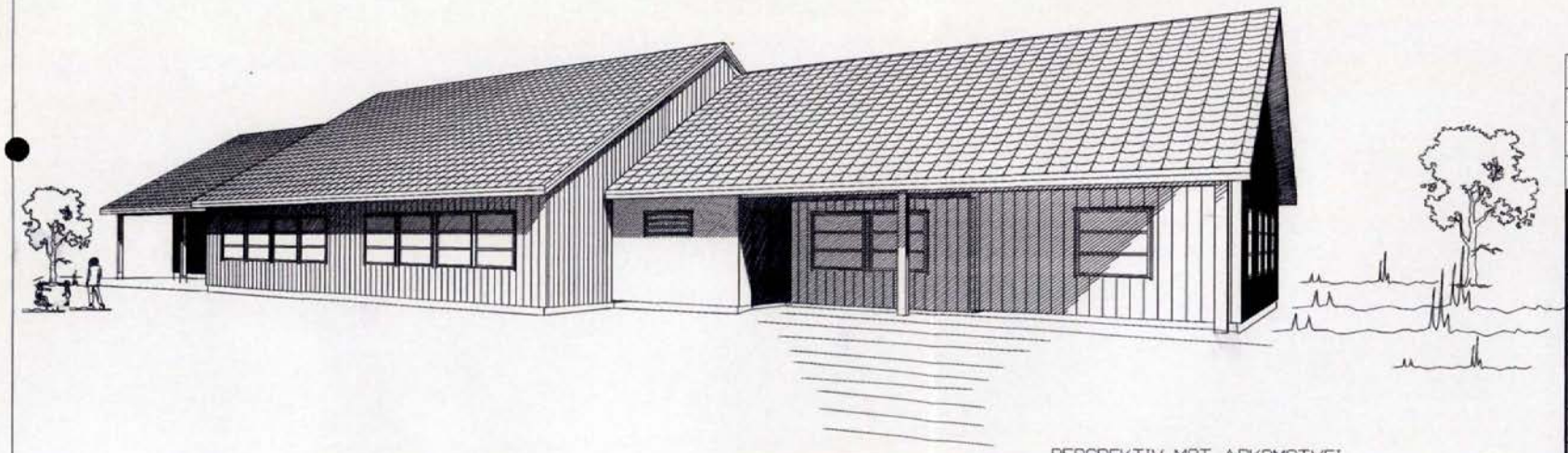
DATO:
25.05.99

TEGN.NR: 502

TOTALPROSJEKT-NORD AS
ARKITEKTFIRMA
TORGGT.23,8200 8200 FAUSKE
TLF.75649470 FAX: 75649474



FASADE SYD.



PERSPEKTIV MOT ADKOMSTVEI.

BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/7 1999

FAUSKE KOMMUN
TEKN. DRIFT / TEKNISK
30/6-99
98/6927

SAK:	REV:	DATO:
SAK:	REV:	DATO:
SAK:	REV:	DATO:

BYGGHERRE:
FAUSKE KOMMUNE.

PROSJEKT:
KOSMO SKOLE

SAK:
FASADE/PERSPEKTIV

TEGN:
KJK

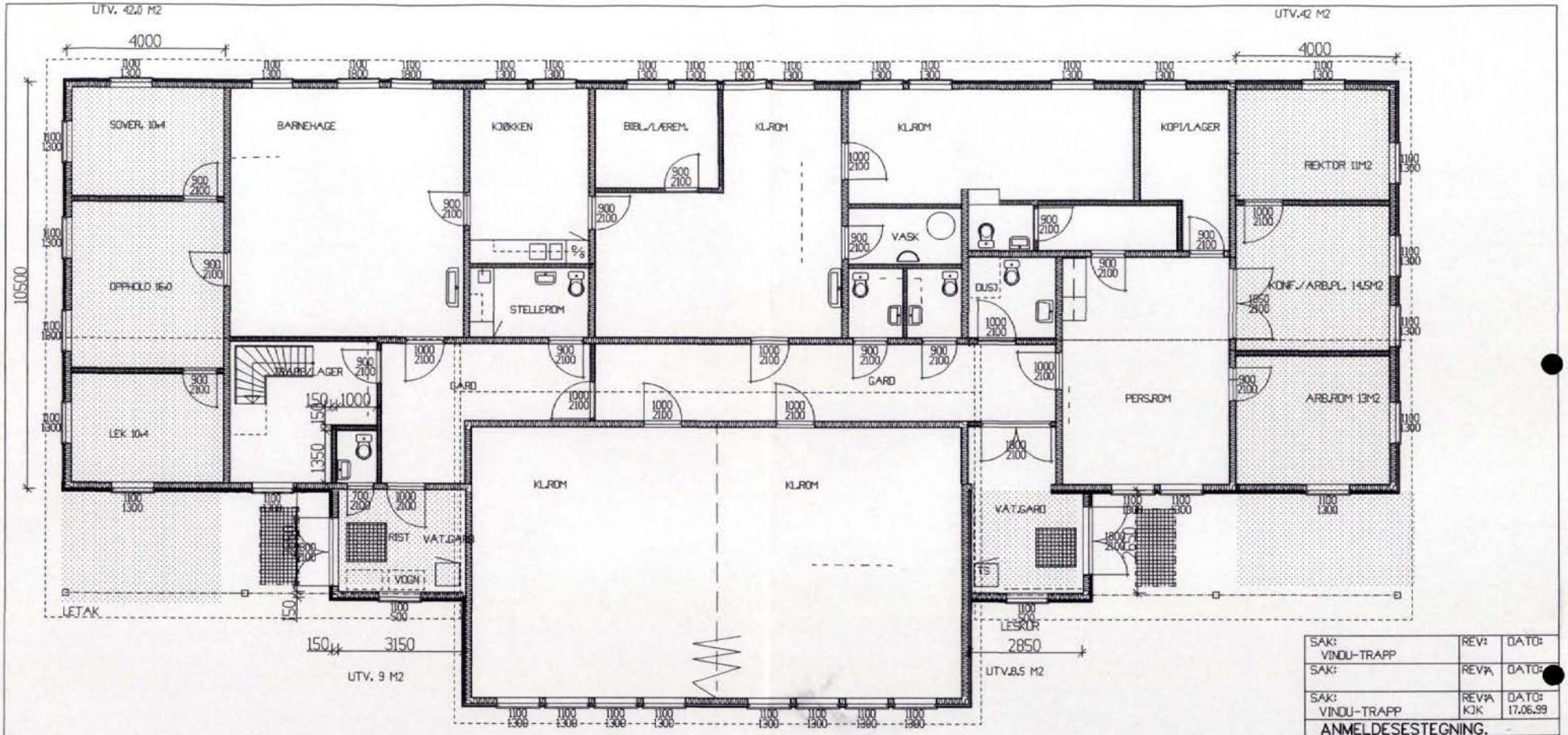
PROSJ.NR: 410P1

MAL:
1:100

DATO:
25.05.99

TEGN.NR: 503

TOTALPROSJEKT-NORD AS
ARKITEKTFIRMA
TORGGT.23,8200 8200 FAUSKE
TLF.75649470 FAX: 75649474



SAK: VINDU-TRAPP	REV:	DATO:
SAK:	REV'A	DATO:
SAK: VINDU-TRAPP	REV'A KJK	DATO: 17.06.99

ANMELDESESTEGNING.

TILTAKSHAVER:
FAUSKE KOMMUNNE
SEKTOR DRIFT/TEKNISK
TORGGATA 21 8200 FAUSKE

PROSJEKT:
TILBYGG 1999

SAK:
PLAN
(SKYGGELAGTE PARTIER)

TEGNING: KJK KONTROLL

PROSJEKT: 410P1 | MÅLESTOKK: 1:100 | DATO: 17.06.99 KONTROLL

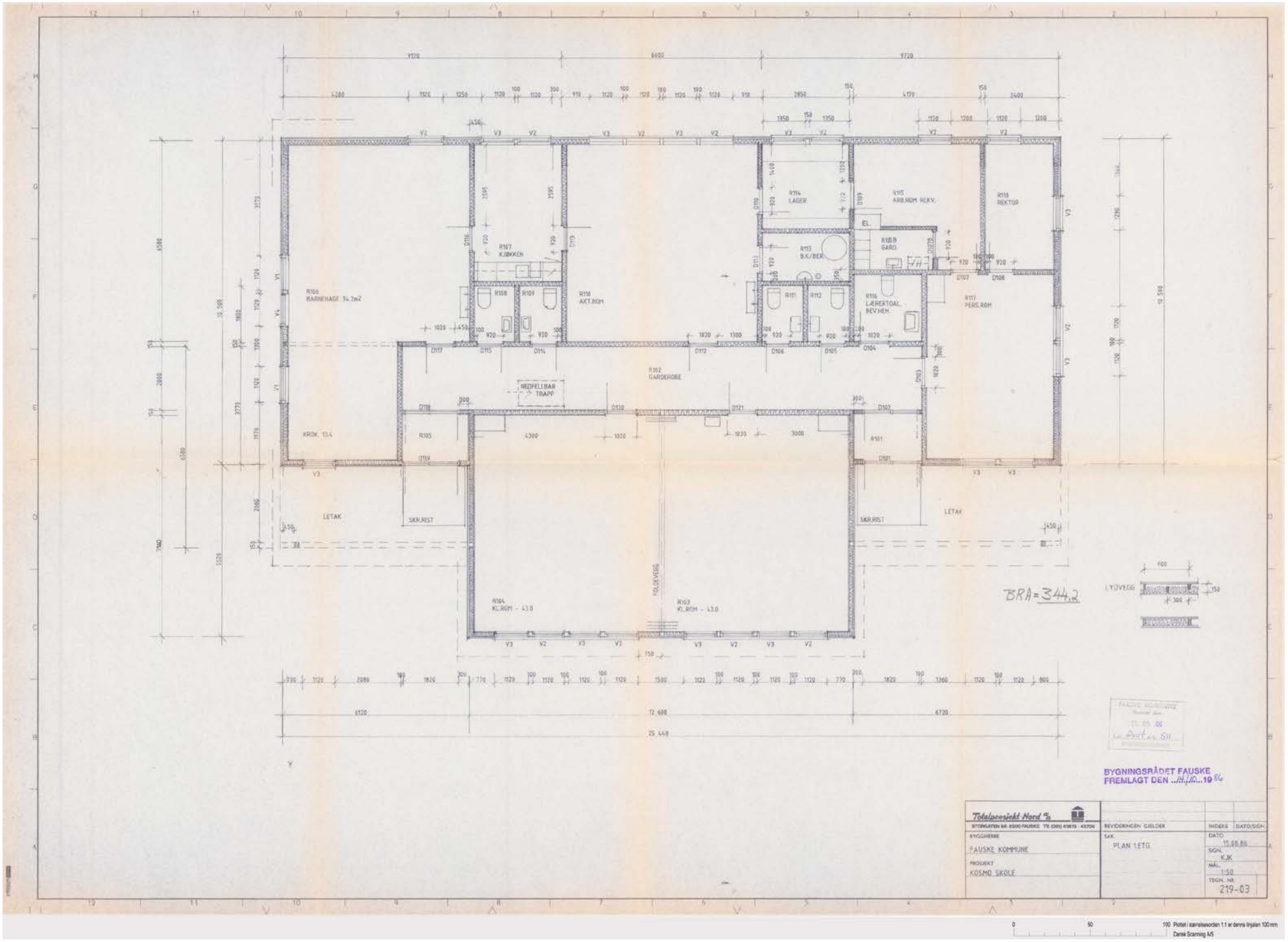
TEGN.NR 501 | IKKE I MÅLESTOKK

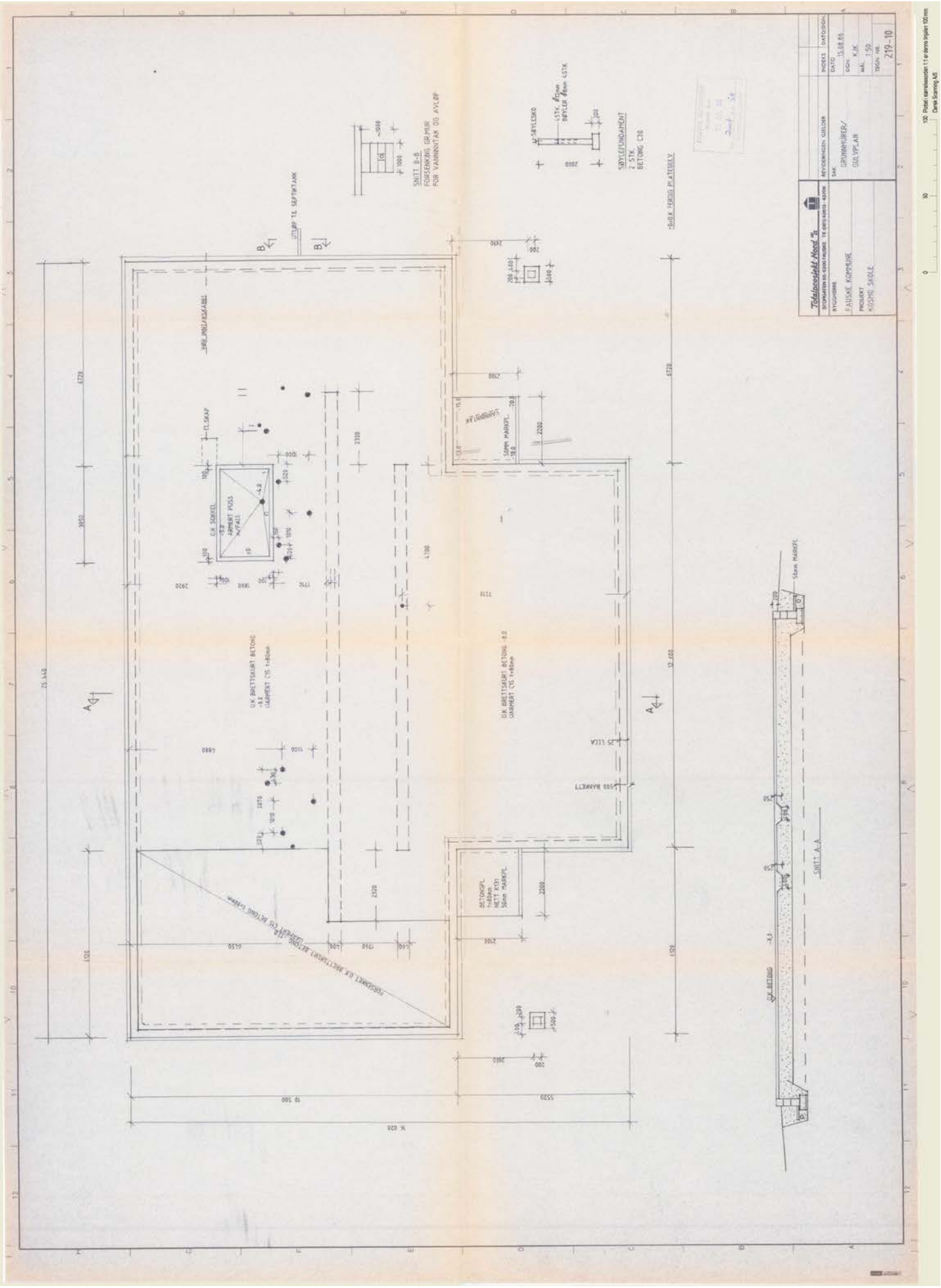
TOTALPROSJEKT-NORD AS
ARKITEKTFIRMA
TORGGT.23 8200 8200 FAUSKE
TLF.75649470 FAX: 75649474

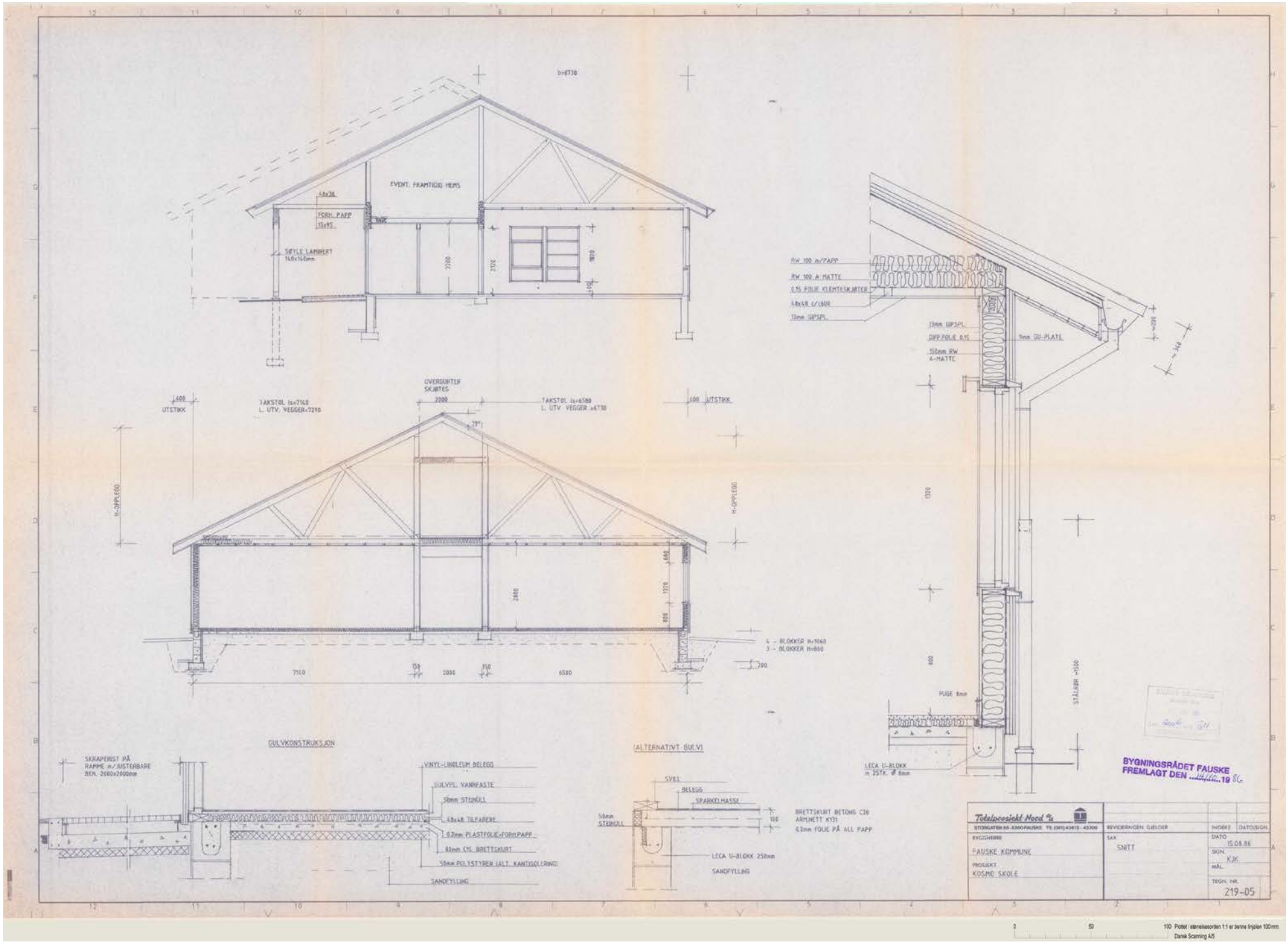
BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/7 1999

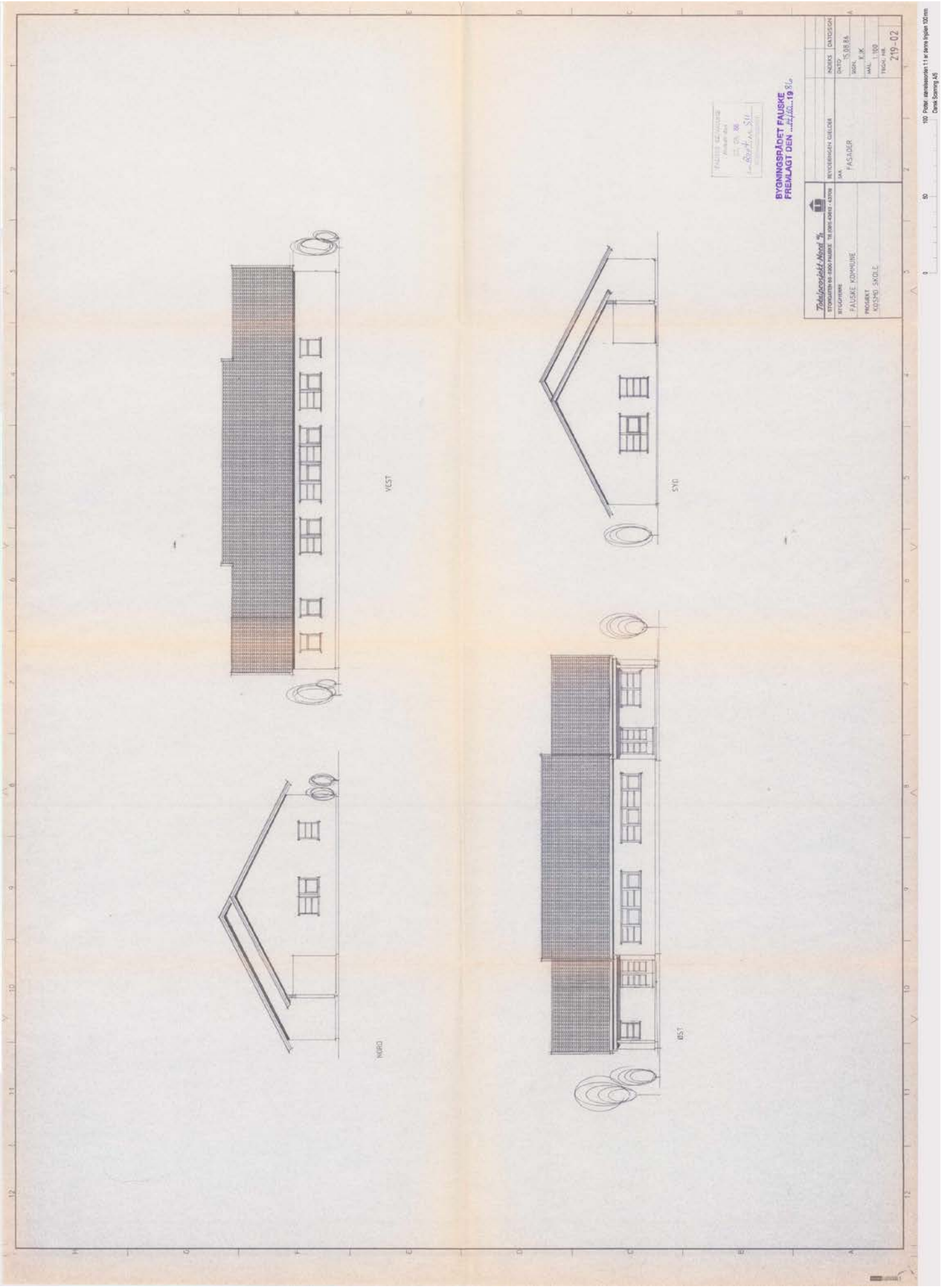
30/6-99

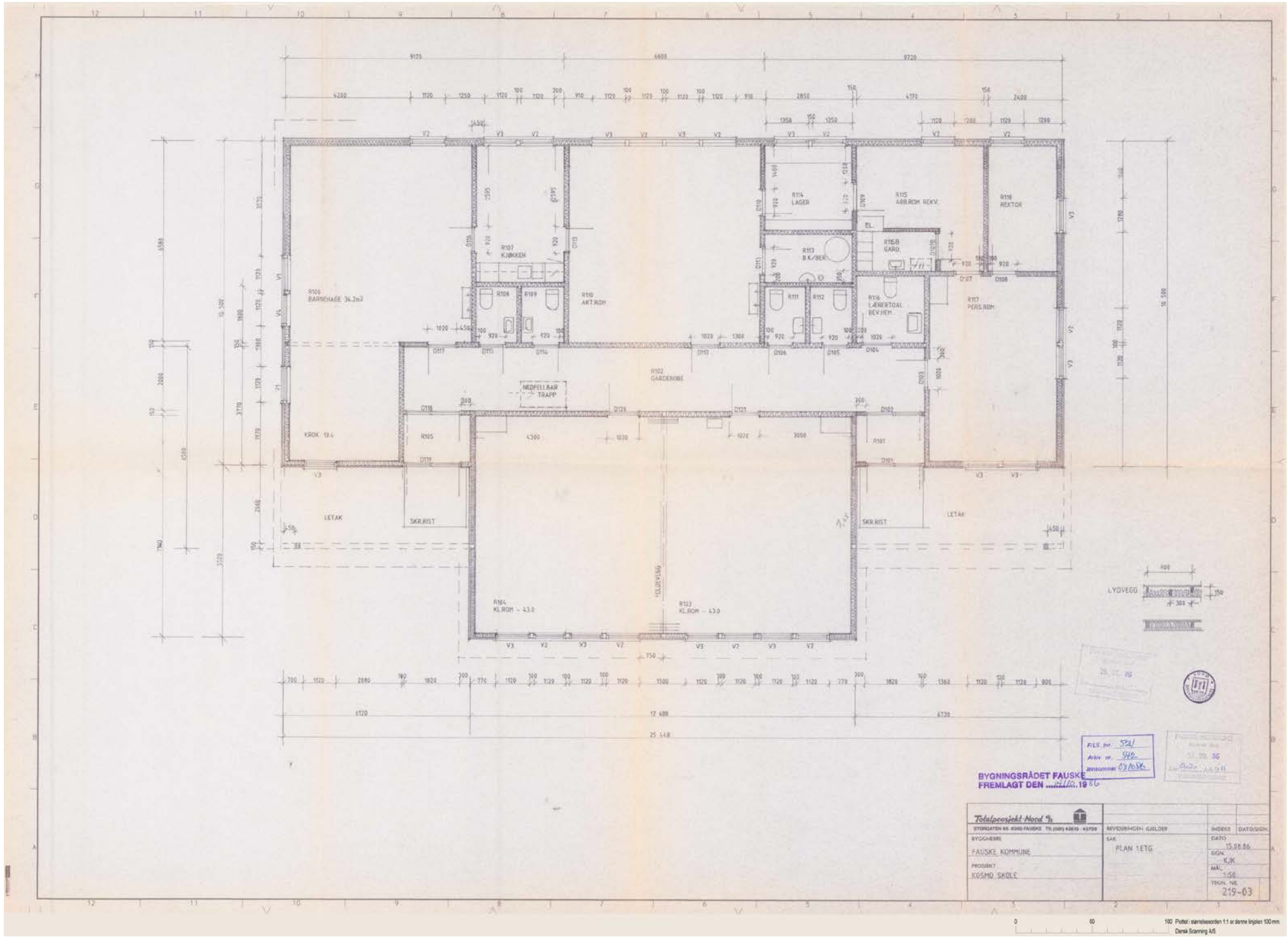
99/6927


R106 BARNEHAGE 34.2m2
R107 KJØKKEN
R108
R109
R110 AKT.ROM
R114 LAGER
R115 ARB.ROM REKV.
R118 REKTOR
R113 B.K./BER.
R111
R112
R116 LÆRERTOAL. BEV.HEM.
R117 PERS.ROM
R102 GARDEROBE
NEDFELLBAR TRAPP
KROK. 13.4
R105
R101
LETAK
SKR.RIST
FOLDEVEGG
R104 KL.ROM - 43.0
R103 KL.ROM - 43.0
BRA=344.2
LYDVEGG
BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/10 1986
Totalprosjekt Nord a/s
STORGATEN 66 - 8200 FAUSKE TE (001) 43613 - 43700
BYGGHERRE
FAUSKE KOMMUNE
PROSJEKT
KOSMO SKOLE
BEVIDERINGEN GJELDER
SAK.
PLAN 1 ETG
INDEKS
DATO/SIGN
DATO
15.08.86
SIGN.
KJK
MÅL.
1:50
TEGN. NR.
219-03


Totalprosjekt Nord
BYGGHERRE
FAUSKE KOMMUNE
PROJEKT
KOSMO SKOLE
SAK
GRUNNMURER/
GULVPLAN
DATO
15.08.86
KJK
1:50
219-10
SNITT B-B
FORSENKING GR.MUR
FOR VANNINNTAK OG AVLØP
SØYLEFUNDAMENT
2 STK.
BETONG C20
SNITT A-A
O.K. BRETTSKURT BETONG
-8.0
UARMERT C15 t=80mm
O.K. SØKKEL
ARMERT POSS
m/FALL
VANNINNTAK
50mm MARKPL.
BETONGPL.
NETT K131
50mm MARKPL.
FORSENKET O.K. BRETTSKURT BETONG
UARMERT C15 BETONG t=80mm
UTLØP TIL SEPTIKTANK
ELSKAP
500 BANKETT
25 LECA
50mm MARKPL.
O.K. BETONG
100 Plotet i samsvarsetten 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S


EVENT. FRAMTIDIG HEMS
FORH. PAPP
SØYLE LAMINERT
TAKSTOL
L. UTV. VEGGER
OVERDURTER SKJØTES
UTSTIKK
H-OPPLEGG
4 - BLOKKER H=1060
3 - BLOKKER H=860
GULVKONSTRUKSJON
SKRAPERIST PÅ RAMME m/JUSTERBARE BEN. 2000x2000mm
VINYL-LINOLEUM BELEGG
GULVPL. VANNFASTE
50mm STEINULL
48x48 TILFARERE
0.2mm PLASTFOLIE-FORH.PAPP
80mm C15 BRETTSKURT
50mm POLYSTYREN (ALT. KANTISOLERING)
SANDFYLLING
(ALTERNATIVT GULV)
SVILL
BELEGG
SPARKELMASSE
50mm STEINULL
BRETTSKURT BETONG C20
ARM.NETT K131
0.2mm FOLIE PÅ ALL PAPP
LECA U-BLOKK 250mm
SANDFYLLING
RW 100 m/PAPP
RW 100 A-MATTE
0.15 FOLIE KLEMTESKJØTER
48x48 c/c600
13mm GIPSPL.
DIFF.FOLIE 0.15
150mm RW A-MATTE
9mm GU-PLATE
FUGE 8mm
STÅLRØR ~1500
LECA U-BLOKK m 2STK. Ø 8mm
BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/10 1986
Totalprosjekt Nord A/S
BYGGHERRE
FAUSKE KOMMUNE
PROSJEKT
KOSMO SKOLE
REVIDERINGEN GJELDER
SAK
SNITT
DATO
15.08.86
SIGN.
KJK
MÅL.
TEGN. NR.
219-05
Dansk Scanning A/S


NORD
VEST
ØST
SYD
BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/10 1986
Totalprosjekt-Nord
BYGGHERRE
FAUSKE KOMMUNE
PROSJEKT
KOSMO SKOLE
FASADER
15.08.86
K.K
1:100
219-02
100 Poster stamnissorten 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S


R106 BARNEHAGE 34.2m2
R107 KJØKKEN
R108
R109
R110 AKT.ROM
R114 LAGER
R115 ARB.ROM REKV.
R118 REKTOR
R113 B.K./BER.
R115B GARD.
R111
R112
R116 LÆRERTOAL BEV.HEM.
R117 PERS.ROM
R102 GARDEROBE
NEDFELLBAR TRAPP
KROK 13.4
R105
R101
LETAK
SKR.RIST
R104 KL.ROM - 43.0
R103 KL.ROM - 43.0
LYDVEGG
BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT DEN 14/10.1986
F.I.S. nr. 521
Arkiv nr. 542
Innkommet 03/10 86
Totalprosjekt Nord A/S
STORGATEN 65 - 8300 FAUSKE TLF. (081) 43513 - 43709
BYGGHERRE
FAUSKE KOMMUNE
PROSJEKT
KOSMO SKOLE
REVIDERINGEN GJELDER
SAK
PLAN 1ETG
INDEKS
DATO/SIGN.
DATO 15.08.86
SIGN. KJK
MÅL 1:50
TEGN. NR. 219-03
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kosmo, 8215 Valnesfjord			62/45	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Skole	19.09.86	14.10.86	297/86
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Fauske kommune v/skolesjefen				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Harald Arntsen		8215 Valnesfjord		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler: Det må være montert brannslokkningsapparat på kjøkkenet samt utenfor ventilasjonsrommet.
Jordkabel må nedgraves.
Minimum en adkomstveg må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.
Adkomstvegen og inngangen som gjøres brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede, skal være tydelig og spesielt merket.

Bygningen er oppført i samsvar med godkjente byggemelding og tegning.
Dispensasjon for bygging av tilfluktsrom må ordnes med fylkesmannen. Referert brev av 06.04.87 fra bygningsvesenet.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

BP/TS

Sted og dato		Stempel	
Fauske 11.06.87		FAUSKE KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN	
.....	.....	.....	Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 62 /45 /0 /0**

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
62	45	0	0	Grunneiendom	15.12.1955	3718,8	0	Ikke oppgitt	Institusjon	KOSMO SKOLE	Ja	19.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	HANSEN KAROLINE	Sjønståveien 9B	8208 FAUSKE	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	07.12.2022	

EIERHISTORIKK (4)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	4	1/3	HENRIKSEN ROGER	15.10.2019	07.12.2022
Hjemmelshaver	3	1/3	JONASSEN BJARNE MARKUS	15.10.2019	07.12.2022
Hjemmelshaver	2	1/3	LUNDBAKK DAG	15.10.2019	07.12.2022
Hjemmelshaver	1	1/1	FAUSKE KOMMUNE	26.04.1956	15.10.2019

Utskilt fra: 62/9 62/8 62/5 62/4 62/2 62/1

FORRETNINGER (7) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skylddeling	0		15.12.1955				62/1					
Skylddeling	Skylddeling	0		15.12.1955				62/2					
Skylddeling	Skylddeling	0		15.12.1955				62/4					
Skylddeling	Skylddeling	0		15.12.1955				62/5					
Skylddeling	Skylddeling	0		15.12.1955				62/8					
Skylddeling	Skylddeling	0		15.12.1955				62/9					
Jordskifte	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	0	Felles opplagsplass nr. 5	20.11.2003	03.04.2009	Jordskiftesak 39/2002	1841fok						

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
6267312320	23	7469267	511052	3718,8				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	Arkivsak 18/2987 (retting ført 16nov2018)
M	S 792

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	11213537	613 - Barneskole	Tatt i bruk	Undervisning	0	1	0	344	344	0	12.02.2021	N:7469275 Ø:511036

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	344	344	0	0	0	0	0
sum	0	0	344	344	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102322 Kosmovassveien 205		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		62/45/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	14.10.1986				14.10.1986	
Igangsettingstillatelse	25.10.1986				25.10.1986	
Tatt i bruk	27.05.1987				27.05.1987	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kommunal kode 2	220986
Kommunal kode 1	029786

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygningsendring	11213537-1	613 - Barneskole	Tilbygg	Tatt i bruk	Undervisning	0	1	0	97	97	0	12.02.2021	N:7469275 Ø:511036

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	97	97	0	0	0	0	0
sum	0	0	97	97	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102322 Kosmovassveien 205		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		62/45/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	14.07.1999				14.07.1999	
Rammetillatelse	14.07.1999				14.07.1999	
Tatt i bruk	01.02.2000				03.02.2000	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Bygningsrådsvedtak	000/99

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188882994	231 - Lagerhall	Tatt i bruk		0	0	0	0	0	0	12.02.2021	N:7469254 Ø:511024

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		62/45/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102322 Kosmovassveien 205		8215 VALNESFJORD	N:7469275,38 Ø:511042,04		Detaljer

Siste behandling i PUK dato: ----------

Vedtatt av Fauske kommunestyrestyre i møte dato: ----------

Under K. Sak nummer: ----------

---

formannskapssekretær

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOSMO BOLIGFELT, VALNESFJORDEN, I FAUSKE KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser

29.08.2023
rev. 10.01.24

Plannr. 18412022006

Plannavn: **Endring av detaljreguleringsplan for Kosmo boligfelt**

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for noe utadrettet næringsvirksomhet i en del av den «gamle» skolen. Reguleringsendringen ønskes gjennomført slik at reguleringsformålet ikke er bundet opp til en konkret leietager. Det er derfor ønskelig å benytte formålet «privat tjenesteyting/næringsformål» for den delen som ikke skal videreføres som fritidsbolig.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning.
Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med PlanID : 2022006

2.2 Reguleringsformål.
Området skal reguleres til:
I henhold til PBL § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg: fritidsbebyggelse, privat tjenesteyting/næring, lekeplass og avløpsanlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: veg, kjøreveg og annen veggrunn-grøntareal

2.3*Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 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 (PBL § 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 (PBL § 12-7 nr. 2)*

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

2.7*Samfunnssikkerhet (PBL § 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 ny permanent bebyggelse eller deler av ny bebyggelse for varig opphold for mennesker skal bygges slik at konstruksjoner eller bygningsdeler som kan påvirkes negativt av flom og overvann blir liggende lavere enn kote +2,7.

2.8*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 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.

2.9*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 inkluderer 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 (*PBL* § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav

- *For areal avsatt til fritidsbolig og* privat tjenesteyting/næringsformål *skal det i rammesøknad for ny bebyggelse og tilbygg legges ved situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering/utforming av adkomst, parkering/biloppstilling, område avsatt til uteoppholdsareal, postkasser, avfallshåndtering og andre fysiske innretninger knyttet til virksomheten.*

Fritidsbebyggelse (FB)

3.1.2 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):

- *Innenfor område FB tillates det en utnyttelse lik maksimalt 45% BYA.*
- *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/grått, 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.*

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

Det skal tilrettelegges for i alt 2 parkeringsplasser innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse. Areal til bakkeparkering skal ikke medregnes i bebygd areal (BYA).

Privat tjenesteyting/næring (N/T)

3.1.4 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):

- *Innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring tillates det en utnyttelse lik maksimalt 50% BYA.*

- *Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overskride eksisterende bygning (tidligere skole). For boder, garasjer, uthus mm. skal maksimal høyde på møne ikke overskride 4 meter.*
- *Bebyggelse kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvi/grått, 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.*
- *Innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring (N/T) tillates oppført mindre og separate hundegårder. Hundegårder skal plasseres slik at de er skjult mot veien ut til Flatøya og ligge så nært bygningen som mulig. Hunder skal ikke være plassert i hundegårder natterstid (23:00-7:00).*
- Det tillates bygd gjerde med maksimal høyde lik 1,8 meter ut mot veien ut til Flatøya.

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

Det skal tilrettelegges for i alt 3 parkeringsplasser innenfor område avsatt til blanding privat tjenesteyting/næring. Areal til bakkeparkering skal ikke medregnes i bebygd areal (BYA).

Avløpsanlegg (AV)

3.1.6 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):

- *Innenfor området avsatt til avløpsanlegg tillates plassert slamavskillere med tilhørende røranlegg under bakken. Gråvann kan føres til infiltrasjonsanlegg i bakken.*
-

Lekeplass (LEK)

3.1.7 Utforming (PBL §12-7 nr. 1):

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

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

Veg (KV)

3.2.1 Utforming (PBL §12-7 nr. 1)

- *Privat adkomstveg KV til fremtidige boliger, kan innenfor område avsatt til dette opparbeides med minimum bredde på 4,5 meter inklusiv 0,5 meter skulder/grøft på hver side.*
- *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 grøft for å unngå overvann på adkomstveier til nye boliger.*

Kjøreveg (V)

3.2.2 Utforming (PBL §12-7 nr. 1)

– *Privat veg og adkomst kan opparbeides innenfor område avsatt til dette. Veg skal ikke brukes til adkomst for andre enn de som benytter område FB (fritidsbolig) eller område avsatt til privat tjenesteyting/næring.*

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

3.2.3 Utforming (PBL §12-7 nr. 1)

- Annen veggrunn – grøntareal kan opparbeides innenfor område avsatt til dette på plankartet.

3.3 Hensynssoner

3.3.1

- *I området med flomfare kan det ikke bygges ny bebyggelse beregnet på varig opphold. Det tillates kun bygd garasjer, uthus, lekeapparater og lignende.*

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før det kan settes opp hundegårder eller andre innhegninger beregnet for dyrehold utendørs og innenfor område avsatt til privat tjenesteyting/næring skal:

- *Det bygges gjerder med en høyde på inntil 1,8 meter som både visuelt og fysisk skiller disse innretningene mot aktivitet på veien som går ut til Flatøy.*

2023

Beskrivelse

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOSMO BOLIGFELT
29.08.23 (REV.19.09.23)

Innholdsfortegnelse

01

01 SAMMENDRAG s4

02 NØKKELOPPLYSNINGER s4

03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN s5

04 KONSEKVENSUTREDNING s5

05 GJELDENDE PLANSTATUS s5

06 DAGENS SITUASJON s6

6.1 Tomtens beskaffenhet. s6

6.2 Historikk. s6

6.3 Landskap og rekreasjonsverdi. s7

6.4 Vern. s7

6.5 Miljø, biologisk mangfold. s8

6.6 Veg, trafikksikkerhet. s8

6.7 Teknisk infrastruktur / vann og avløp. s8

6.8 Sosial infrastruktur. s8

6.9 Risiko og sårbarhet generelt, beredskap. s9

6.10 Flomfare og isgang. s9

6.11 Bebyggelse. s10

6.12 Støyforhold og forurensning. s11

6.13 Natur, friluftsinteresser og landbruk. S11

6.14 Energi og klima. S11

07 PLANFORSLAGET

7.1 Forholdet til gjeldende plan for området. s11

7.2 Bygninger, utnytting, høyde og form/ bebyggelsesstruktur og volum. s12

7.3 Miljø og naturverdier, biologisk mangfold. s13

7.4 Natur, landskap og friluftsinteresser/rekreasjonsverdi. S13

7.5 Risiko og sårbarhet, flomfare og isgang, beredskapsmessige vurderinger. s13

7.6 Geotekniske forhold. s14

7.7 Barn, unge og eldre sine interesser. s14

7.8 Adkomst, veg og trafikksikkerhet. s14

7.9 Vannforsyning. s14

7.10 Teknisk infrastruktur. Energiforsyning/avløp. s15

7.11 Klimahensyn og forurensning. s15

7.12 Grøntstruktur, biologisk mangfold og vern. s15

7.13 Hensynssoner. s16

08 KONSEKVENSER AV PLANEN

8.01 Vurderinger av mulige konsekvenser. s16

09 PLANPROSESS

9.01 Oppstart, varsling og møter. s17

9.02 Innkomne merknader og kommentarer til innkomne merknader. s17

11 AREALOVERSIKT. s20

12 VEDLEGG.

- Illustrasjonsplan
- Kopi planinitiativ
- Risiko og sårbarhetsanalyser 14.02.2023
- Referat fra oppstartsmøte 02.12.2022
- Kopi av kunngjøring i avisa 15.12.22. oppstart av planarbeid.
- Kopi av referat fra informasjonsmøte 23.02.2023
- Kopi av referat fra informasjons og samarbeidsmøte 20.03.23
- Sikkerhetsuttalelse fra Bodø kommune
- Kopi av konsekvensutredning med tema «miljø og biologisk mangfold utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Kosmo boligfelt ID 18412020001
- Kopi av konsekvensutredning for tema «flom og isgang» utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Kosmo boligfelt ID 18412020001
- Kopi av Geoteknisk rapport utarbeidet av Tallus 10.09.2020

s 3

01 SAMMENDRAG

Endring av reguleringsplan for Kosmo skole, på Kosmo i Valnesfjord i Fauske i kommune er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av Anders Bringsli og Karoline Hansen (tiltakshaver).

Forslagstillerne har kjøpt den tidligere skolebygningen (Kosmo skole).

Planens hensikt er å tilrettelegge for noe utadrettet næringsvirksomhet i en del av den «tidligere» skolen. Reguleringsendringen ønskes gjennomført slik at reguleringsformålet ikke er bundet opp til en konkret leietager. Det er derfor ønskelig å benytte formålet «privat tjenesteyting/næringsformål» for den delen som ikke skal videreføres som fritidsbolig. Planprosessen har gitt enkelte reaksjoner fra naboer og det er gjennomført i alt 2 møter med naboene som har bl.a. har vært usikker på etableringen av 2-3 hundegårder som Stiftelsen Salus har behov for i tilknytning til sin virksomhet. Men den løpende dialogen med naboene og rekkefølgebestemmelsen i planen som omhandler inngjerding vil etter vår mening, ivareta naboene på en god måte.

02 NØKKELOPPLYSNINGER

Sted		Kosmo skole, Kosmo, Valnesfjord Fauske kommune
Adresse/Gnr/Bnr		Kosmovassveien 205, 8215 Valnesfjord
Gjeldende planstatus		Reguleringsplan: Kosmo boligområde (2022)
Forslagstiller		Anders Bringsli og Karoline Hansen
Grunneier(e)		Anders Bringsli og Karoline Hansen
Planlegger/ konsulent		Arkitekt Even Aursand as
Formålet med ny plan		Omregulering av tidligere Kosmo skole fra fritidsbolig til en blanding av fritidsbolig og privat tjenesteyting/næringsformål
Planområdets areal		Ca 3716m2
Aktuelle konflikter		Hensyn til naboer og uteareal ved plassering av midlertidig dyreopphold utendørs
Varsel om innsigelse		Nei

Krav til konsekvensutredning		Nei
Oppstartsmøte med kommunen		02.12.2022
Kunngjøring i avis		15.12.2022
Informasjonsmøte på stedet		23.02.23
Plan ID		18412022006

03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planarbeidet er initiert Anders Bringsli og Karoline Hansen. De ønsker å tilrettelegge for noe utadrettet næringsvirksomhet i en del av den «gamle» skolen. Den utadrettede virksomheten er i dette tilfelle næringsvirksomhet med kunder/besøkende. Per i dag har de en konkret leietager som ønsker leie litt over halve bygningen. Men reguleringsendringen ønskes gjennomført slik at reguleringsformålet ikke er bundet opp til bare en konkret leietager. Det er derfor ønskelig å benytte formålet «privat tjenesteyting/næringsformål» (N/T).

04 KONSEKVENSUTREDNING

Det fremgår av planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet at det ikke vil bli stilt krav om konsekvensutredning (KU). Planen inneholder svært små næringsarealer og flere tema ble utredet i forbindelse med reguleringen av Kosmo boligområde. Fauske kommune har bedt om at tidligere KU legges ved i forhold til flere aktuelle tema.

05 GJELDENDE PLANSTATUS

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Kosmo boligområde (ID:2019006) avsatt til Fritidsbebyggelse (BFR), lekeplass (BLK), Avløpsanlegg (BAV) og kjøreveg (SKV).

Illustrasjon av gjeldende reguleringsplan.

06 DAGENS SITUASJON

6.1 Tomtens beskaffenhet

Tomten er flat og strekker seg fra tomtegrensen mot området avsatt til boliger og frem til nabogrensen mot elva/deltaet som er en del av Valnesfjordvassdraget/ Valnesfjord. Mot vest og elva ligger det tidligere skolebygget med noe vegetasjon mellom bygningen og elva. I området avsatt til lek og i grenseområde mot det regulerte boligområdet står det flere trær.

Sør for anlegget går en grusvei fra Kosmoveien og ned til elva. Mellom denne og skolebygget er det også nokså tett vegetasjon. Det er også noe vegetasjon nord for skolebygningen.

Her er gode solforhold siden det er relativt åpent mot sør og øst. Det står også en garasje/bod inne på tomten med nærhet til skolebygget.

6.2 Historikk

Det eksisterende Skolebygget er fra ca 1987 med et tilbygg lagt til rundt 1999. Ut fra det vi har fått kjennskap til ble denne skolen bygd på samme sted som «gammelskolen».

Hva området har vært brukt til før det kjenner vi ikke til.

6.3 Landskap og rekreasjonsverdi,

Området utenfor «skoletomta» har tidligere hatt stor rekreasjonsverdi fordi anlegget med idrettsplass og sykkelanlegg har vært mye benyttet gjennom hele året, mest i forbindelse med skoledriften, men også av andre i nærområdet. I dag er idrettsanlegget dårlig vedlikeholdt og har ikke den samme rekreasjonsverdien som tidligere. Området mot elva har ikke på samme vis vært brukt siden det er problematisk med adkomst til vannkanten og relativt lite plass mellom selve skolebygningen og vannkanten. Området mellom skolebygget og elvekanten har selv om det ikke tilhører skolen, vært oppfattet som noe privat.

Skolen sett fra Flatøya.

6.4 Vern - kulturminner

Det fremgår av Nordlandsatlas at det i all hovedsak er 2 bygninger som er SEFRAK registrert i planområdets nærhet. Det er et naust/uthus/brygge fra 1800-1899 på Kosmoholmen som også har vært brukt som salgsbod. Reguleringsplanen berører ikke dette objektet. I tillegg er det en bolig på Holmen på Kosmovassveiens

østside som er datert mellom 1875 og 1899. heller ikke denne boligen blir berørt av reguleringsplanen.

6.5 Miljø, biologisk mangfold

Området som nå ønskes regulert er relativt lite og har vært en del av skolebyggets nærområde og driftsområde i flere tiår. Dette innebærer at tomten har en blanding av både grus, gress og noen ulike typer vegetasjon/trær. Det meste av vegetasjonen vil beholdes videre. Det biologiske mangfoldet ble gjennomgått som eget tema i den gjeldende reguleringsplanen fra 2022. Ingen av de registreringene som ble 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. Ny virksomhet vil ikke ha utslipp mot elva og elva blir derfor ikke forurenset av aktivitet innenfor planområdet. Tidligere konsekvensutredning for dette tema ligger ved planen.

6.6 Veg, trafikksikkerhet

Kosmovassveien eller Fv 7470 går inntil det planområdet fore Kosmo boligområde mot øst. Fartsgrensen på veien er 60km/t men den relativt rette veien tilsier nok en noe høyere gjennomsnittlig fartsbelastning. Frisiktkravet er 70 meter i begge retninger og Fylkeskommunen har opplyst om en årsdøgntrafikk på ca 480 personbiler. Det er tilknyttet flere boliger (bolig på Flatøya samt boliger med gnr/bnr 62/78 og 62/39) til eksisterende avkjøring (som skolen tidligere benyttet seg av). Boliger med gnr/bnr 62/28 og 62/42 har avkjøring direkte til Kosmovassveien. Det betyr at man på en relativt kort strekning (200m) har 5-6 avkjøringer fra hovedveien. Adkomstveien til skolen har en bredde på ca 3,9 meter mens Kosmovassveien har en bredde på ca 5 meter forbi området som nylig er regulert. Siden planområdet for denne planen ikke er i direkte berøring med vegen og det ikke legges opp til en økt trafikkmengde av noe omfang, vil ikke trafikksikkerhet inngå som en egen utredning i denne planen.

6.7 Teknisk infrastruktur / vann og avløp

Det er i dag tilførsel av kommunalt vann til skolen og nærliggende boliger.

Avløpet fra skolen er privat. Det er i dag septiktank på 12m3. Gråvannet ledes ut til kanalen.

6.8 Sosial infrastruktur

Siden det ikke skal reguleres til bolig vil sosial infrastruktur med tanke på skole, barnehage og andre sosiale møteplasser ikke vurderes og beskrives nærmere.

Det er ut fra det vi forstår ingen tilbud for eldre eller andre grupper på selve Kosmo i dag. Nærmeste møteplass (butikk, kafe etc) ligger i tettstedet Valnesfjord

som ligger ca 7 km fra Kosmo. Det er ikke kjent hvordan det sosiale miljøet fungerer på stedet Kosmo og i den eksisterende boligbebyggelsen der.

6.9 Risiko og sårbarhet generelt, beredskap

Det er ikke per i dag tydelige tegn på at klimaendringene har hatt direkte følger for det fysiske miljøet innenfor planområdet, men generelle nasjonale og regionale krav om klimatilpasset bygging bør etterstrebes i utformingen av all ny bebyggelse. Vi er kjent med at flere av nabohusene har problemer med vanninntrenging i kjellere i deler av året (ved sterk vannføring i elva spesielt) og flomkartet viser at hele området er utsatt for flom både på kort og lang sikt og da spesielt hvis vannstanden i Valnesfjord også øker i årene som kommer. Området avsatt til boliger er konsekvensutredet i forhold til flomfare. Det ligger som en forutsetning i gjeldende plan at man ved en eventuell utvikling av området til boliger, må gjennomføre tiltak mot flom. Tiltakshaver er kjent med at den gamle skolen av den grunn (flomfare) ikke kan benyttes som bolig.

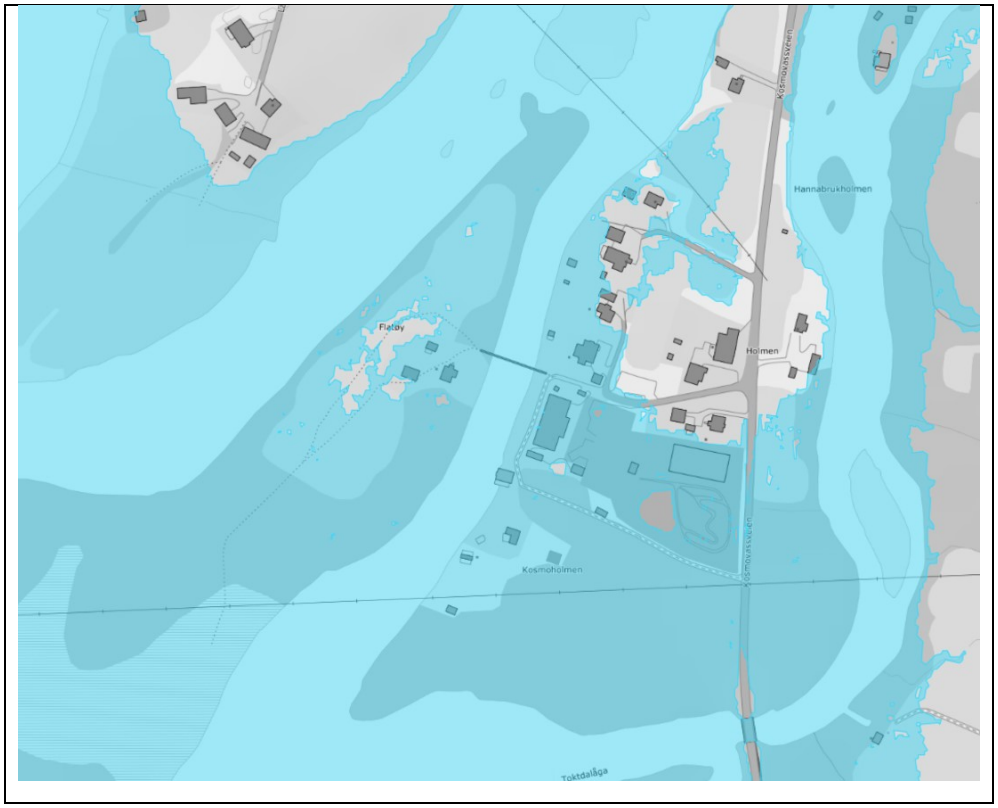
Ut over eventuelle lokale vindsystemer er det ingen andre kjente risikoelementer innenfor planområdet. Se for øvrig egen kortfattet risikoanalyse (ROS).

6.10 Flomfare og isgang

Tema ble behandlet som eget tema i forbindelse med konsekvensutredning(KU) for gjeldende plan for Kosmo boligområde.

Området ligger delvis innenfor NVE sitt aktsomhetsområde knyttet til flom. (se fig 4 i geoteknisk rapport fra Tallus). 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. KU som ble utarbeidet i forbindelse med forrige plan på dette tema legges ved som vedlegg.

Illustrasjon under viser en forventet 200års flom i det aktuelle området (NVE).



Som det går frem av illustrasjonen vil bare enkelte deler av området ligge hevet over det arealet som blir oversvømt. Også skolebygget vil i verste fall bli rammet av en flom.

Det ble også gjort høydemålinger innenfor planområdet i forbindelse med siste plan. For det foreslåtte boligområdet øst for planområdet ble det derfor stilt krav om en heving av området og gitt andre bestemmelser. For skolebygget ble det ikke vurdert som nødvendig å gjøre noe så lenge bygningen ikke ble regulert til bolig.

Men det er viktig å ta hensyn til og ikke bygge igjen de eksisterende dreneringsanleggene (grøfter og åpne små «kanaler») som er innenfor planområdet både med tanke på store nedbørsmengder/ overvann og som et tiltak mot «lokal» flom.

6.11 Bebyggelse

Skolen er som nevnt tidligere fra rundt 1987 og senere påbygd med tilbygg i 1999. Den nærmeste bebyggelsen for øvrig er oppført over en lengre periode og representerer ingen tydelig byggeskikk eller historisk epoke som vil få innvirkning på reguleringsplanleggingen.

6.12 Støyforhold og forurensning

Området er ikke utsatt for støy eller forurensing.

6.13 Natur og friluftsinteresser

Under tema friluftsliv er følgende registreringer å finne i Nordlandsatlas.

Det foreligger ikke ferdselsforbud i området og området er ikke statlig sikret gjennom vern. Flatøya og elva mellom er registrert som svært viktig friluftsområde. Det er ganske stor bruksfrekvens, men den er nesten kun lokal. Det betyr at det går mange forbi skolen gjennom året.

Elva har stor betydning som en registrert lakseelv med utløp i Valnesfjordvatnet. Grunnen består ifølge Nordlandsatlas sine registreringer av glimmerskifer, glimmergneis med lag av marmor.

Selve Valnesfjordvassdraget er vernet med elveløpsformer, grottesystemer og våtmarksområder, men ikke noe av dette er registrert inne på planområdet.

Elva er i registreringer (Nordlandsatlas) under vann-nett karakterisert som en anadrom lakselv (dvs fisk som vandre for gyting) og vanntypenavnet beskrives med ord som små, moderat kalkrik og humus.

6.14 Energi og klima

Fauske kommune har utarbeidet en egen kommunedelplan for tema Energi- og klima (2018-2030). Planen viser at de største klimautslippene kommer fra veitrafikken. Kommunen skriver selv at det er en satsing å få flere over på kollektive løsninger. Selv om klimautslippene varierer mye i de ulike kommunene i Nordland (flere kommuner som eksempelvis, Gildeskål, Steigen og Bodø har store utslipp fra båttrafikken), er størstedelen av utslippene fra personbiler. Utslippene fra boliger er relativt små fordi mesteparten av energiuttaket er knyttet til oppvarming som i all hovedsak er basert på ganske ren energi. Utslipp fra biler vil endres i takt med at bilparken i Norge elektrifiseres.

I planleggingssammenheng vil det derfor være spesielt viktig å se på og vurdere om de planlagte tiltakene (kollektive løsninger og overgang til EL-biler) tilfredsstiller/imøtegår intensjonene i kommuneplanen for Energi og klima med tanke på totale klimautslipp i kommunen.

07 PLANFORSLAGET

7.1 Forholdet til gjeldende plan(er) for området.

Reguleringsplanen vil være i konflikt med gjeldende reguleringsplan (vedtatt 17.06.2022) der det aktuelle området som nå ønskes regulert er avsatt til

fritidsbebyggelse, lekeplass og avløpsanlegg. Det ligger som en forutsetning fra Fauske kommune (oppstartsmøte) at lekeområdet beholdes slik det er regulert, også i den nye planen. Det er i all hovedsak området som er avsatt til fritidsbebyggelse som foreslås endret. Dette området vil endres slik at en del av «skolebygget» blir regulert til privat tjenesteyting/næringsformål.

Det finnes en egen verneplan for Valnesfjordvassdraget der det foreslåtte planområdet ligger i en båndlagt hensynssone (H740-N). Den foreslåtte reguleringsplanen vil ikke åpne opp for noen tiltak i nærheten av elvebredden som kan forårsake erosjon eller endringer av elveløpet på noen måte. Det er ingen andre kjente planer under utarbeidelse i eller i nærheten av planområdet.

7.2 Bygninger, utnytting, høyde og form/ bebyggelsesstruktur og volum.

Det er per i dag ingen planer om å bygge mer innenfor planområdet. Om det skulle komme et behov for det senere vil det i så fall være mindre bebyggelse (garasje, boder etc) som vil underkaste seg den eksisterende bygningen på tomta (skolebygget) både i høyde og volum. Tomten (planområdet) som ønskes regulert er på ca 3716m2. Bebyggelsen som i dag står innenfor planområdet er på (målt på takutstikk) ca 625m2. Dette gir en utnytting på ca 16,8% (BYA) på hele tomten. Selv om det ikke er konkrete planer for videre utbygging annet enn garasje/bod vil det i planen foreslås at en kan bygge maksimalt 40% BYA innenfor formålet fritidsbebyggelse (nå 36,6%) og 45% innenfor blandingsformålet (nå 32,6%). Siden det er et så stort område avsatt til lek (1731m2) innenfor planområdet anses en slik utnytting som uproblematisk. Den foreslåtte utnyttingen vil være eksklusiv bakkeparkering.

Bilde over viser eksisterende Kosmo skole (2020)

7.3 Miljø og naturverdier, biologisk mangfold

Se punkt 6.5 Miljø og biologisk mangfold. En stor del av tomten er i forslag til plan avsatt til område for lek og vil ikke bli berørt av en eventuell utbygging av garasje/bod eller lignende som må plasseres innenfor område avsatt som byggeområde/anlegg til fritidsbebyggelse. Naturmiljøet og det biologiske mangfoldet vil derfor i all hovedsak bli det samme som i dag. Hvis det plasseres hundegårder ute (som del av virksomheten innenfor areal avsatt til næringsformål) vil dette være lukkede systemer slik at det ikke blir forurensning i bakken som kan føres ut i elva. Dette ble avklart på informasjonsmøte tidlig i planprosessen.

7.4 Natur, landskap og friluftsinteresser/ rekreasjonsverdi

Som det fremgår av punkt 6.11 kan nærområdet også i dag brukes noe til friluftsliv og rekreasjon (idrettsplassen og sykkelbanen). Gjennom salget som overførte eiendommen fra offentlig til privat eiendom ble både vedlikeholdet og bruken av dette området ganske redusert. Selve skoletomten med den tidligere skolen oppleves som privat og er i liten grad brukt til rekreasjon annet enn av de som nå står som eiere av skolebygget.

Verken elveløpet eller elvebredden blir berørt av reguleringsplanen og planen vil derfor ikke redusere bruken av elvebredden eller elva forbi planområdet. Det er ønskelig at planområdets vegetasjon så langt som mulig blir beholdt både med tanke på naturverdien og som en buffer mellom skoletomten og en fremtidig boligutbygging på nabotomten.

7.5 Risiko og sårbarhet, flomfare og isgang, beredskapsmessige vurderinger.

Tema ble behandlet som eget tema i forbindelse med konsekvensutredning for gjeldende plan for Kosmo boligområde. Det vises til pkt. 6.10 Flomfare og isgang.

Det legges til grunn at både boligområdet og de som holder til i det tidligere skolebygget vil varsles om og hvis en flom er sannsynlig, slik at en eventuell evakuering kan gjennomføres. De tilløpene som har vært til flom tidligere i historien har kommet som et resultat av isdannelser (det dannes en «ispropp» i elveløpet forbi bla. skolen) over tid. Dermed kan det både gjennomføres noen mottiltak og en eventuell evakuering av folk, dyr og mobile gjenstander. Skolebygget er også noe hevet over bakken og det har ikke vært skade på noen trekonstruksjoner i forbindelse med flom siden skolen ble bygget. Området er båndlagt med risiko flomfare.

Det legges også ved en forenklet risikoanalyse (datert 14.02.2023).

s 13

7.6 Geotekniske forhold

Det ble utarbeidet en egen geoteknisk rapport for område avsatt til bolig i forbindelse med gjeldende plan for Kosmo boligområde. Siden det ikke er planlagt noen form for større utbygging på planområdet er det ikke gjennomført en ny geoteknisk undersøkelse. Det ble høsten 2020 gjennomført en geoteknisk undersøkelse av Talus as gjennom prøvegravinger og studier av annet relevant materiale (rapporten legges ved denne planen). Løsmassene består i all hovedsak av elveavsatt materiale. Det ble ikke gjort funn av berggrunn så en kan anta at berget ligger dypt. Prøvegravingene viste at grunnvannet står høyt (bare 1,2 meter under terreng). Hele området ligger under marin grense. Det ble fastslått at løsmassene har god dreneringsevne (sandig jord). Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for skred og heller ikke for kvikkleire. Men det ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Særlig tatt i betraktning av fremtidig havnivåstigning.

Det er ikke påvist større setningsskader på eksisterende bygg.

7.7 Barn og unge og eldre sine interesser.

Punktet anses som mindre relevant for denne planen da det ønskes regulert til fritidsbebyggelse og blandingsformål næring (arbeidsplasser). Store deler av planområdet er avsatt til lekeareal ved en fremtidig utnytting av det nærliggende boligområdet. Stiftelsen Salus har som en del av sin virksomhet en målsetting om å være en trygg plass for barn og unge som trenger å bearbeide sorg. Men barn skal ikke besøke dette tilbudet som er på tidligere Kosmo skole. Det er kun dyr som skal få pleie/omsorg her. Tilbudet for barn er lokalisert på andre steder.

7.8 Adkomst, veg og trafikksikkerhet

Vegen er i gjeldende plan regulert i henhold til vegnormalen med de nødvendige siktlinjer båndlagt til hensynssoner. Byggegrense er satt til 20 meter fra midtlinje veg (Fv 7470). Det er også regulert inn bussholdeplass/busslomme som vil bli bygget hvis boligområdet utvikles fullt ut. Den foreslåtte løsningen ble begrunnet med at det er en fartsgrense på 60km/t utenfor planområdet og god sikt (ca 150 meter) i begge retninger. Mengden trafikk som genereres av den foreslåtte virksomheten er såpass liten at en ikke anser det som nødvendig med noen ekstra trafikksikkerhetsmessige tiltak i forbindelse med denne planen.

7.9 Vannforsyning.

Det er i dag kommunal vannforsyning til området.

Vannforsyningskapasitet ble undersøkt med Fauske kommune i forbindelse med forrige reguleringsplan. Det var da tilstrekkelig kapasitet til å forsyne 5 nye

eneboliger. Det forutsettes derfor at endringen med mindre næringsarealer i stedet for 2 fritidsboliger (i det gamle skolebygget) ikke vil få stor innvirkning på vurderingen som ble gjort den gang.

Hovedvannledningen VL110 PE ligger på høyre side av FV470.

7.10 Teknisk infrastruktur/ energiforsyning og avløp

Energiforsyning.
Dagens trafo på Kosmo er på 100kVA. Virksomheten som nå foreslås vil ikke kreve mer energi enn det som skolen hadde av behov i sin tid. Det anses derfor ikke som nødvendig å øke kapasiteten i forbindelse med denne planen.

Avløp.
Kapasiteten på avløpssystemet vurderes som tilstrekkelig slik den er. Da skolen var i drift var det langt flere brukere enn det vil være med den planlagte virksomheten i skolebygget.

7.11 Klimahensyn og forurensning

Klimaet er under endring.

Det vil bli våtere og større variasjoner årstidene mellom. Siden det ikke planlegges eller legges til rette for mye større utnytting og utbygging av tomten enn i dag legges det heller ikke inn spesielle tiltak eller føringer i den nye planen. Men eksisterende dreneringsgrøfter (som er forutsatt benyttet til drenering og fordrøyning i gjeldende plan) må videreføres, vedlikeholdes og beholdes også i denne planen.

7.12 Grøntstruktur, biologisk mangfold og vern.

Tema ble behandlet som eget tema i forbindelse med gjeldende plan for Kosmo boligområde. I denne beskrivelsen er tema er også berørt under pkt. 6.5 og 7.3. På selve skoletomten vil det bli små endringer i forhold til eksisterende grøntstruktur siden en stor del av det området som i dag har vegetasjon er avsatt til område for lek. Det vil derfor ikke bli bebygd, men beholdt som «grøntareal». Også i den forrige planen var grøntstruktur og mest mulig bevaring av vegetasjon/naturmark viktig. Det ble derfor opprettholdt en eksisterende «buffer» med vegetasjon mellom den opprinnelige skolen og det nye området avsatt til boligbebyggelse. Grøntområdet syd for skolen mot «gårdsveien» som går ned til elva er også ivaretatt gjennom at området er regulert til lekeplass.

Det legges ikke inn noen aktive tiltak i forbindelse med vern verken av eksisterende bebyggelse eller spesielle naturgitte kvaliteter i området ut over det som er nevnt.

7.13 Hensynssoner

Kommuneplanens hensynssone ligger fortsatt båndlagt i forbindelse med verneplanen for Valnesfjord. Den blir ikke tatt med og vist i dette planforslaget.

Hensynssone for den delen av planområdet som er flomutsatt er medtatt. Det er her tatt utgangspunkt i en mulig 200 års flom.

08 KONSEKVENSER AV PLANEN

8.01 Vurderinger av mulige konsekvenser

Planen vil få svært liten innvirkning på både planområdet og nærliggende områder da det ikke tilrettelegges for noen form for større utbygging/påbygging. Den eksisterende skolen er kjøpt som fritidsbolig, men er vel stor som fritidsbolig for en familie. For å tilrettelegge for ny bruk av de resterende lokalene som ikke skal brukes til fritidsbolig, ønsker kjøperne av skolen å tilrettelegge for annen næringsrettet virksomhet. De som nå har meldt sin interesse for å leie den østlige delen av bygningen (Stiftelsen Salus) driver en virksomhet som både er rettet mot «barn og unge i sorg» og en trygg plass for familiedyr når eierne må være i pleie eller på krisesenter mm. På Kosmo vil virksomheten være knyttet til pleie og omsorg av kjæledyr. Mesteparten av virksomheten vil foregå innendørs. Små dyr vil få omsorg og ivaretas innendørs. Større dyr (hunder) vil få tilgang til mindre luftegårder ute (det foreslås bygd maksimalt 4 luftegårder a 6x2 meter) men hundene skal ikke stå i luftegården hvis de er urolige, redde og/eller lager støy.

Ut fra den informasjonen som er gitt vil det være 1-2 ansatte/ frivillige. Trafikken vil ikke øke betraktelig, men næringsvirksomheten anslås å kunne ha inntil 30 besøkende per uke inklusiv de som arbeider der.

Slik vi ser det vil konsekvensen av den foreslåtte reguleringsendringen være svært liten både i forhold til de nærmeste naboene og i forhold til den gjeldende reguleringsplanen.

Naboene viste bekymring for bl.a. plassering av eksterne hundegårder da det ble gjennomført informasjonsmøte. Det ble derfor gjennomført et nytt møte mellom Stiftelsen Salus og naboene. I planforslaget ligger det derfor en forutsetning om at det bygges et gjerde rundt denne virksomheten før det kan etableres eksterne hundegårder. Bekymringer knyttet til mulig forurensning fra hundegårder ble også imøtegått på stedet da hundegården vil bli bygd som et «lukket system» der ekskrementer etc samles opp og fraktes bort som avfall.

09 PLANPROSESS

09. 1 Oppstart, varsling og møter

Planinitiativ ble sendt kommunen den 17.11.2022.

Oppstartsmøte ble avholdt på i kommunens administrasjonsbygg den 02.12.2022 og det foreligger referat fra møtet.

Kunngjøring av planoppstart ble sendt ut og kunngjort i avisen den 15.12.2022.

Det ble invitert til informasjonsmøte med naboer og berørte på skolen den 23.02. 2023. Det foreligger eget referat fra dette møtet. I etterkant av møtet ble det besluttet å holde et møte til med naboer for å informere enda bedre og finne en bedre løsning for lokalisering av hundegårder slik at disse ikke blir stående for nær gangveien forbi.

09. 2 Innkomne merknader og kommentarer til merknader

Helse- og miljøtilsyn, Salten (HMTS)

Gjør oppmerksom på at HMTS jevnlig får henvendelser fra personer som opplever naboens dyrehold som belastende og at dyrehold vil kunne medføre ulemper som støy, lukt, skadedyr etc.

De anbefaler derfor forebygging gjennom god planlegging med tanke på oppbevaring av dyrefor, avfallshåndtering, plassering og bruk av luftegård, støytiltak etc.

Kommentarer til innspill:

Det har vært et tett samarbeid og god informasjonsutveksling mellom planlegger og bruker av lokaler/arealer avsatt til næringsformål. Ulemper som listet opp over skal være ivaretatt i planen til drift i den eksisterende bygningen og ved oppføring av en eventuell luftegård. En har tenkt å benytte seg av anbefalinger og skisser fra Mattilsynet i all utforming utendørs. Hundegårder vil utformes som lukkede «systemer» med tanke på avføring/urin etc slik at dette ikke trenger ned i bakken (og forurenser grunnen og elva) men blir ivaretatt på forsvarlig måte.

Statsforvalteren i Nordland (SF)

SF forventer at lekearealet (f_BLK) i gjeldende plan opprettholdes. Det gjelder også minimums byggegrense mot vassdraget.

Kommentarer til innspill:

Område avsatt til lekeareal i gjeldende plan blir opprettholdt i ny plan. Byggegrense mot vassdrag blir satt i planavgrensningen slik at det ikke er snakk om nye tiltak mot elvebredden.

NVE

NVE har ingen konkrete innspill, men viser til informasjon på NVE sine kartløsninger og på sine hjemmesider om arealplanlegging. De har p.ga. manglende kapasitet ingen mulighet til å komme med konkrete innspill uten at disse problematiseres og konkretiseres.

Statens vegvesen (SV)

Anbefaler at man i planprosessen ser nøye på eventuelle behov for utbedring av adkomsten til planområdet fra fylkesveien med tanke på endret trafikkmønster som følge av det nye formålet.

Kommentarer til innspill:

Den planlagte virksomheten antas å genere (ifølge tiltakshaver 14.02.23) omtrent 30 besøkende hver uke inklusiv ansatte. I tillegg kommer trafikken til og fra den ene fritidsboligen i den gamle skolen. Vi mener trafikkmengden er såpass liten at det ikke vil være behov for trafikksikkerhetstiltak utenfor planen.

Nordland Fylkeskommune (NF)

De viser til gjeldende Fylkesplan for Nordland (2013-2025) som inneholder mål for arealpolitikken i fylket. Dette inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedesutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen og klima og klimatilpasning. De ber om at retningslinjene legges til grunn for planarbeidet. De viser ellers til sine innspill gitt ved oppstart av nylig vedtatt plan for området.

Når det gjelder fylkesvegen mener de at deres innspill ble godt ivaretatt i gjeldende plan.

De forventer at lekeområdet avsatt i gjeldende plan opprettholdes i den nye planen.

De viser til at området som skal reguleres ligger innenfor det vernede Valnesfjordvassdraget.

NF støtter forutsetningen om at faresone for flom videreføres i denne planen.

Kommentarer til innspill:

Det er kap 8 arealpolitiske retningslinjer som i første rekke har relevans for reguleringsplanen. Her vises det bla til overordnede planer og betydningen av å følge disse. Overordnet plan er slik vi ser det lite relevant for denne planen både

pga. historikken og størrelsen i det tiltaket som her foreslås. Det er vurderes som like og kanskje mer bærekraftig å ta i bruk eksisterende bebyggelse enn å bygge nytt.

At utbygging av arbeidsplasser anbefales lagt til etablerte by- og tettstedsstrukturer er fornuftig, men her er det gjenbruk av et eksisterende bygg som ønskes lagt til rette for. Universell bruk vil være viktig for alle kunder.

Naturressurser, kulturminner og landskap er lite relevant i denne sammenhengen, men blir ivaretatt på mikronivå på tomten. Tema næringsutvikling har liten relevans siden det er en liten virksomhet med behov for noe åpent areal rundt. Området karakteriseres ikke som en del av den typiske kystsonen. I forhold til klima og klimatilpasning vil tiltaket ta hensyn til dette i den grad det skal bygges nytt samtidig som føringsveien (grøfter) for overflatevann og eventuelt flomvann blir ivaretatt i planen.
Lekeområdet i gjeldende plan blir ivaretatt i forslaget til ny plan.

Innspill fra naboer på informasjonsmøte 23.02.23

Flere mente at den foreslått plasseringen av hundegårder (vist på foreløpig illustrasjonsplan) er uheldig siden den kommer for nær veien og bebyggelsen. Det kommer også for tett på naboen sin hundegård og polarhundene som står der.

Kan hundegårdene flyttes lengre fra veien?

Det bør bygges et høyt gjerde mellom hundegårder og veien.

Vil hundegårdene skape forurensning i bakken som kan gå ut til lakseelva forbi? Her ble det slått fast (Salus) at hundegårdene vil bygges slik at det blir et lukket system med tanke på forurensing.

Det er mye gangtrafikk på veien året rundt og både dyr og folk vil slippe å være så tett på hverandre.

Naboer burde vært varslet på forhånd og før møtet om at det var en stiftelse som skulle leie deler av skolebygningen.

Kommentarer til innspill:

Innvendinger og innspill ble notert og en prosess mellom naboer og stiftelsen Salus iverksatt bla. gjennom planlegging av nytt møte for å diskutere alternative plasseringer.

Det ble gjennomført et nytt møte (informasjons og samarbeidsmøte) den 20 mars 2023.

Tema som støy fra hundene når de står ute, plassering av hundegårdene og sikkerhet for både dyr og mennesker ble tatt opp. Selv om naboene ikke var positive til bruk av gjerde vil det være den sikreste måten å ivareta alles bekymringer på. Gjerde vil kun benyttes inn mot den delen av bygget som Stiftelsen Salus skal bruke

og det vil være en begrensning på 1,8 meter i høyde. Se for øvrig referat fra møtet som eget vedlegg.

11 AREALOVERSIKT

Formål		ca m2
Fritidsbebyggelse FB		687
Privat tjenesteyting/næring N/T		824
Avløpsanlegg AV		205
Veg KV		144
Kjøreveg V		123
Lekeplass LEK		1569

Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- FB – Fritidsbebyggelse
- AV – Avløpsanlegg
- LEK – Lekeplass
- N/T – Næring/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)

- KV – Veg
- V – Kjøreveg
- AVG – Annen veggrunn - grøntareal

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H320 – Flomfare

Linjesymbol

- Plangrense
- Byggegrense
- Måle og avstandslinje
- Faregrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse:	1 m
Dato for basiskart:	15.12.2022	Kartmålestokk:	1:500 (A3)
Koordinatsystem:	Euref 89 UTM-sone 33		
Høydegrunnlag:	NN2000		

FAUSKE KOMMUNE FUOSKO SUOHKAN

Plan-ID : 18412022006

Forslagstiller : Anders Bringsli og Karoline Hansen

Detaljreguleringsplan

Endring av detaljreguleringsplan for Kosmo boligfelt

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Dato	Revisjon
Dato	Revisjon
Dato	Revisjon

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Oppstartsmøte		02.12.2022	
Kunngjøring oppstart		15.12.2022	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

	SAKSNR	TEGNNR	SAKSBEH.
PLANEN UTARBEIDET AV: Arkitekt Even Aursand AS			
PLANKART LAGET AV: GEO Bodø A8, 29.08.2023			

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Formål

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN
KOSMO BOLIGFELT

ILLUSTRASJONSPLAN

HUNDEGÅRDER

GJERDE 1,8 METER

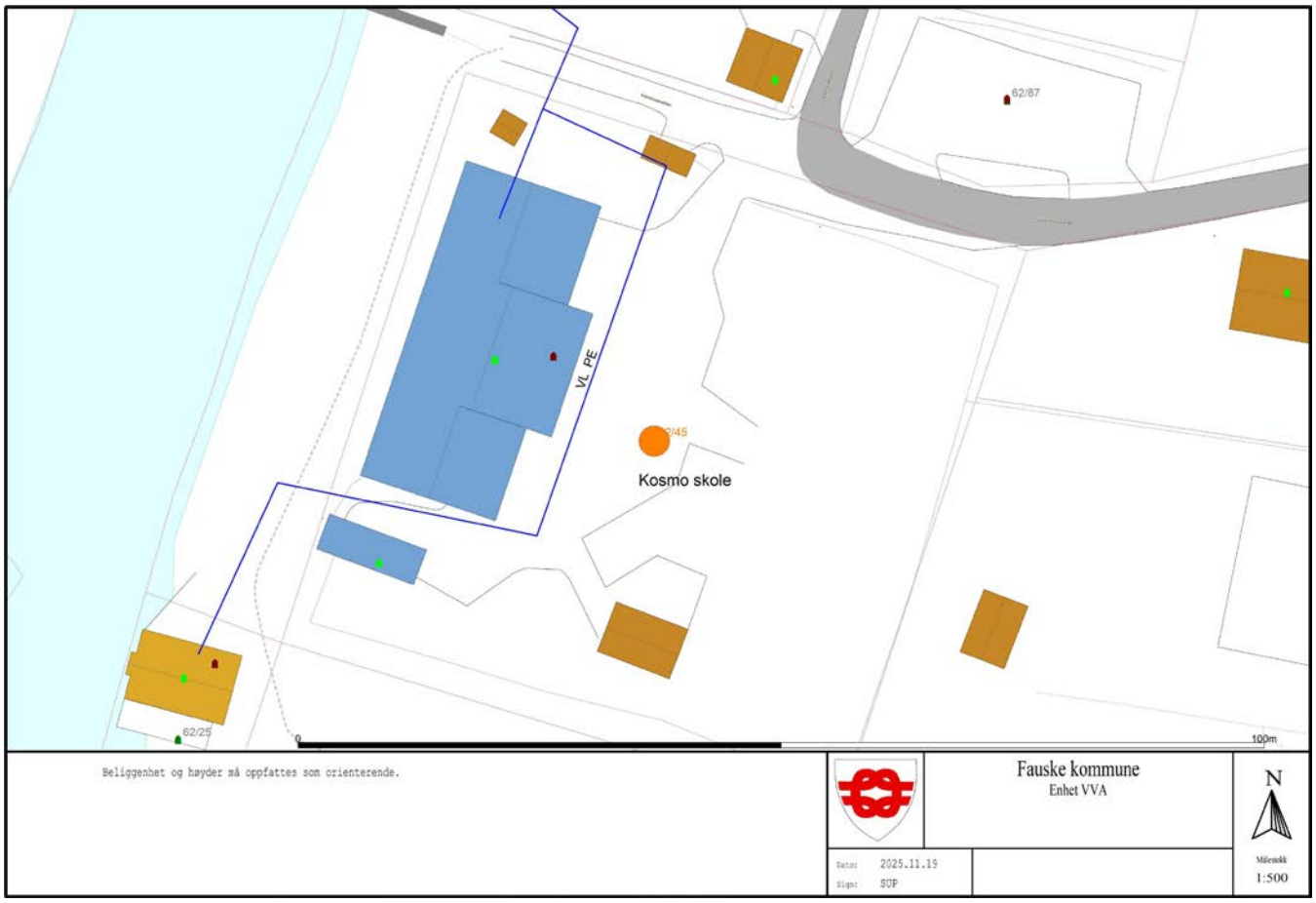
PlanID: 18412022006
19.09.2023

Høydegrunnlag NN2000
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk: 1:500 = A3

0 5 10 15 20 25 30 35

Arkitekt Even Aursand as

Grunnkart 62/45. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.


62/67
VL PE
2/45
Kosmo skole
62/25
0
100m
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Fauske kommune
Enhet VVA
Dato: 2025.11.19
Sign: SOP
N
Målestokk
1:500

FYLKESMANNEN I NORDLAND
Kommunal- og beredskapsavdelingen

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

VIKTIG! Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Forslagstiller må redegjøre for hvordan hvert enkelt punkt er tatt opp/behandlet i arealplanen. Alle punkter skal være vurdert, og avklares i forhold til om de virker inn på arealbruken.

Nyttig bakgrunnsmateriale i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging kan bl.a. være:

- "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994)
- "Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen" (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01 - "Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet" (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97 – "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (MD 1997)

Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:

Endring av reguleringsplan for Kosmo boligfelt, Valnesfjord, Fauske kommune

Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	Vurderes som lite sannsynlig innenfor område som nå foreslås regulert.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	
Is-/snøskred	nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	
Flomfare	Ja	Vårflom og ispropp kan medføre flom. Se egen vurdering i beskrivelsen. Avsatt hensynssone i planen.
Springflo	nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Ja	Vist mulig 200-års flom i beskrivelsen.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	nei	
Store snømengder	Ja	Snømengder blir primært vurdert i byggesaken.
Radon	nei	Målinger er gjennomført og det står følgende i rapporten: Radon Ut fra de geologiske avsetningene kan en forvente lave til moderate verdier på Radongass i området, se fig 6 etter NGU sitt aktsomhetskart. Utbygger har også målt Radongass i skolen som har gitt lave verdier på 84 og høyeste årsmiddel var på 84 Bq/m3 luft som er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. Undersøkelsen er utført av Radonnova.
Annet…		

Drikkevann o.a. biologiske ressurser		
Forhold / uønsket hendelse	**ja/nei**	**Vurdering**
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Ja	Det kan bygges noen enkle luftegårder for hunder i tilknytning til eksisterende skole. Men elva brukes ikke som drikkevannskilde og mengden av en eventuell forurensing fra hundegård anses som minimal.

Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	Ja	Ligger høyspenttrase ca (på det nærmeste) 90 meter fra skolen som nå skal benyttes til fritidsbebyggelse.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Nei	
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning	Nei	

10.3 Naturverdier og biologisk mangfold.

Konsekvensutredningen for naturverdier og biologisk mangfold blir delt opp i følgende kapittel:

10.3 1	Forholdet til naturmangfoldloven.	
10.3.2	Registreringer av artsmangfold i planområdet og rundt.	
10.3.3	Beskrivelse av konsekvenser som planen kan gi i forhold til naturverdier og artsmangfold.	
10.3.4	Aktuelle kompenserende tiltak i planen	
10.3.5	Kartlegging av øvrige naturverdier/naturtyper	
10.3.6	Aktuelle kompenserende tiltak i planen	
10.3.7	Konklusjon	

10.3.1 Forholdet til naturmangfoldloven

Utdrag av naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

10.3.2 Registreringer av artsmangfold i planområdet og rundt.

I forhold til kapittel 5 i forskriften om KU skal forslagstiller gjøre vurderinger om det er behov for tilleggsutredninger eller ytterligere informasjon.

Det offentlig tilgjengelige registreringsmaterialet vedrørende naturmangfold finnes bla i artskartet. I dette kartet er det ikke gjort noen registreringer inne på selve planområdet. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at planområdet ikke strekker seg helt frem til elvebredden mot vest men at det stopper i eiendomsgrensen som ligger noen meter fra elva.

Av registreringer som er gjort i planområdets nærhet er følgende artsmangfold registrert i artskartet:

Art Database er: Artsdatabanken	**sted**	**Reg. år**	**Kategori** Rødlistet (R) Ikke rødlistet (IR) Truet (T)
Gulspurv	Flatøya	2011	R
Hornugle	Flatøya	1974	IR
Vipe	Flatøya	2018	R T
Bergand	Elva utenfor	1974	R
Kvinand	Elva utenfor	1976	IR
Låvesvale	v/ Kossmovassveien	2018	IR
Stjertand	Valnesfjorvatnet	2009	R T
Storspove	Toktdalåga	2009	R T
Hjertetjernaks	Flatøya	1976	IR
Småvasshår	Flatøya	1928	IR

Busttjernaks	Flatøya	1976	IR
Snømållav	Toktdalåga	2010	IR
Kvass-starr	Stort område rundt	1957	IR

En registrering av planlegger ble gjennomført 03 Juni 2020.

Følgende flora ble observert under befaringen:

Engsnelle (ung)	Nord for skole	03.06.20	IR
Svartvier	Vest mot kanal	03.06.20	IR
Ramsløk	Nord for skolen	03.06.20	IR
Sautegl	Nord for skolen	03.06.20	IR
Geitrams	Vest mot kanal	03.06.20	IR
Åkersnelle (ung)		03.06.20	IR
Vendelrot (ung)		03.06.20	IR
Mjødurt (ung)		03.06.20	IR
Diverse ugress som løvetann etc		03.06.20	IR
Selje/ svartvier (usikker)	Mest mot «kanal» men spredt over hele tomten	03.06.20	
Bjørk	Spredt på hele tomten	03.06.20	IR
Rogn	Mest mot kanal i vest	03.06.20	IR
Gran			IR

Befaringen foregikk fra ca klokken 1400 til ca klokken 17:00. Det lå fortsatt noen snøflekker på utsatte steder, men alle trær hadde løv. Det ble ikke registrert noen hekkende fuglearter på tomten eller på elva nord for planområdet

10.3.3 Beskrivelse av konsekvenser som planen kan gi i forhold til naturverdier og artsmangfold.

Etter planleggers vurdering har planområdet en beskaffenhet og størrelse som ikke tilsier eller forsvarer bruk av registreringer gjort av mer fagkyndige og over lengre tid. Dette fordi planområdet ikke berører selve vassdraget direkte og fordi det har vært aktivt brukt som rekreasjonsområder over flere tiår. Den relativt intense bruken av tomten, inngjerdingen av tomten samt boligbebyggelsen rundt har hatt store innvirkninger på og lagt store begrensninger på artsmangfoldet både i forhold til flora og fauna. Vi kan ikke se at konsekvensene for naturverdier og artsmangfold vil være kritiske i det området som foreslås regulert og som tidligere nevnt berører ikke planområdet elvebredden og elva direkte. Vegetasjonsbelte vil i stor grad beholdes og dette vil i stor grad opprettholde både artsmangfold av fugler og innsekter som holder til der i dag.

10.3.4 Aktuelle kompenserende tiltak i planen

Forskriftens § 23 om forebygging av virkninger, sier at KU skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og om mulig kompensere vesentlig negative virkninger for miljø og samfunn og det tolkes dithen at dette gjelder både byggefasen, driftsfasen og planfasen.

I den forbindelse bør en se på et tiltakshierarki der rekkefølgen er:

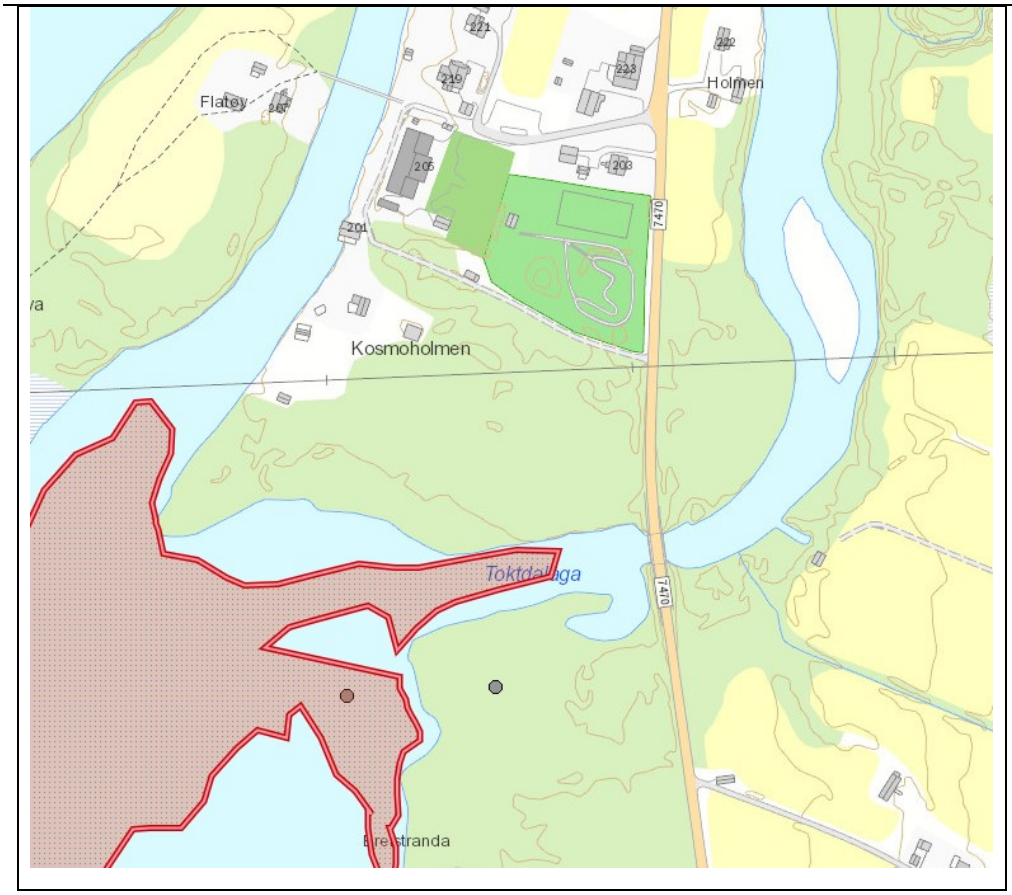
-å unngå negative virkninger -å begrense virkningene gjennom avbøtende tiltak- og hvis det er umulig-
-å istandsette eller restaurere

Planen unngår de mest negative virkningene gjennom at en så langt som mulig beholder vegetasjonsbeltet. I dette tilfelle er det i liten grad snakk om istandsetting/restaurering eller økonomisk kompensasjon siden virkningen av en eventuell utbygging er å oppfatte som relativt små og hele tiltaket ligger innenfor et avgrenset, privat område med få kryssende interesser.

10.3.5 Kartlegging av øvrige naturverdier/naturtyper.

Registreringer i naturbasekartet viser at det er registrert to viktige naturtyper nært opp til planområdet. Se fig under.

Det er registrert bløtbunnsområder i strandsonen sør for planområdet og elva og Toktdalåga er registrert som en viktig del av deltaområdet som Valnesfjordvassdraget utgjør. Se fig under (område avmerket med rød omramming).



Fra Nordlandsatlas er det hentet følgende tekst.

Om elva	Lakselva og Tokdalselva har sine utløp i nordenden av Valnesfjordvatnet. Vest for disse elveutløpene er det en avsnørt del av vatnet, Flaket. Her har Skipperoselva sitt utløp. Utenfor utløpet av Lakselva ligger ei relativt stor øy, Flatøya. Videre er Valnesfjordvatnet et brakkvassbasseng ved havnivå. Omkring de nevnte områdene ved Lakselvas utløp i Valnesfjordvatnet bygges det ut et delta. Normalt er sannsynligvis sedimenttilførselen til deltaet liten, sedimentene tilføres i dag hovedsakelig under flom. Vegetasjonen og floraen i området vurderes som typisk for regionen under de gitte naturgeografiske forutsetninger, og enkelte registrerte vegetasjonstyper har referanseverdi. Geologi: Nedslagsfeltet har berggrunn bestående av marmor, glimmerskifer/glimmergneis, kvartsskifer og granittiske bergarter. Landskapet er dels preget av alpine fjellformer med botner og daler som munner hengende i forhold til hoveddalen. Dalbunnen er meget flat i nedre del med store myrområder, hav-og fjordavsetninger og elveavsetninger langs elva. Det er et betydelig gruntvannsområde i tilknytning til elveutløpene og rundt Flatøya i munningen.
Naturtyper og utforminger	Naturgeografisk hører området til region 43a, "Nordlands maritime bjørk- og furuskogsregion, Saltdal-Sørfoldområdet". På tørrlagt strand og i grunne bølgebeskytta bukter rundt Valnesfjordvatnet opptrer sumpplanter som engsnelle, flaskestarr og gulldusk. I gruntvassområder på leirbotn som tørrlegges utover ettersommeren og høsten vokser ofte en karakteristisk sammensetning av små vass- og sumpplanter. Den mest sjeldne av disse er evjebrodd som har få kjente forekomster i Salten. Ute i bukta Flaket (nordvest), finnes ei rekke ulike tjønnaks: hjerte-, tråd-, små- og sannsynligvis butt-tjønnaks. Videre er Flatøya ei flat, skogvokst øy, med en del myrvegetasjon. Ellers

er området delvis omgitt av dyrka mark, og delvis av skogsområder. Tilgrensende flora og vegetasjon: Rundt Valnesfjordvatnet er det bjørkeskog av ulike utforminger, i tillegg til mindre forekomster av flommarkskog. Ellers er det planta gran flere steder.

Planområdet ligger midt i et deltaområde mellom to elveløp som en viktig del av Valnesfjordvassdraget. Her er varierte terrengoverflater siden området har vært brukt som skole, adkomst og rekreasjonsområde for skolens elever og andre.

10.3.6 Aktuelle kompenserende tiltak i planen

Det forutsettes og stilles krav om at eventuelle tilkjørte masser er kontrollert og at de ikke inneholder forurensning av noe slag i planens bestemmelser. I planen legges det også vekt på å beholde en så stor del av den eksiterende «grønstrukturen» på tomta som mulig. Dette gjelder primært den vegetasjonen som ligger i den grønne bufferen mellom den eksisterende skolen og det nye området avsatt til boliger, men det gjelder også vegetasjonsbeltet sør for skolen og langs den eksisterende dreneringsgrøften/ kanelen.

Dreneringskanalen som i dag er noe gjengrodd vil åpnes opp og vegetasjon langs kanalen vil bli pleiet og vedlikeholdt.

Ut over et bevisst plangrep og aktive bestemmelser i forhold til mulige forurensningskilder blir det ikke foreslått kompenserende tiltak i planen.

10.3.7 Konklusjon Naturverdier og biologisk mangfold.

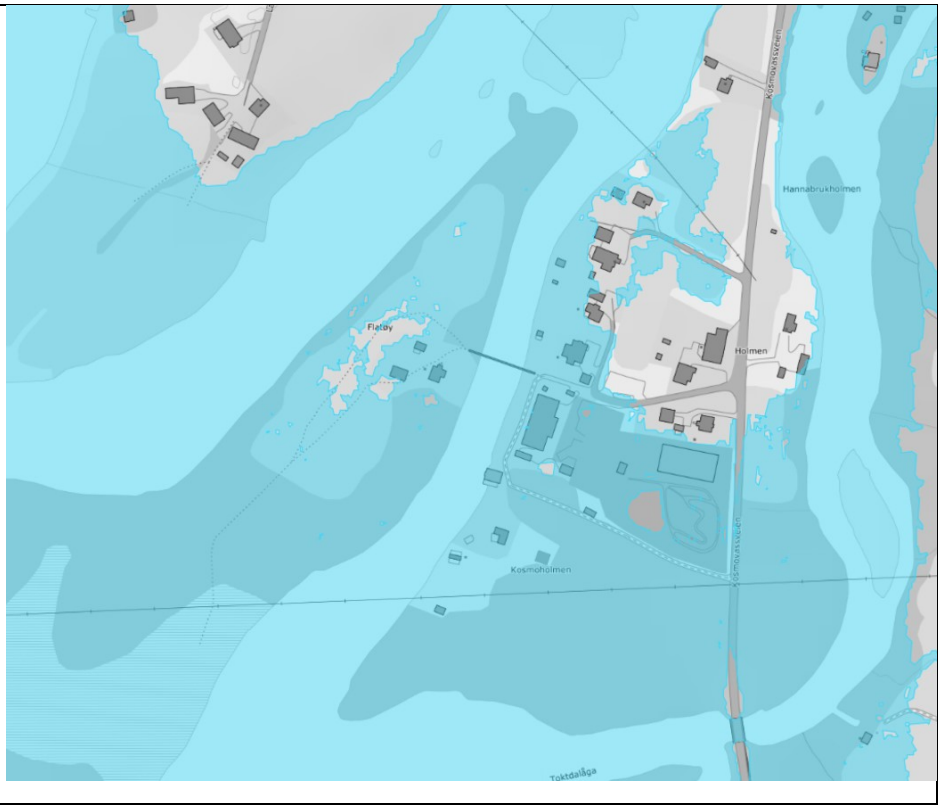
Området er lite og er i all hovedsak kultivert fra tidligere. Ingen av de registreringene som er gjort på stedet og gjennom tilgjengelige registreringer i nettbaser tilsier at det finnes svært sårbare (truede/rødlistede) arter innenfor planområdet og planområdet er i tillegg trukket et stykke bort fra elvebredden. Det vil ikke legges opp til utslipp mot elva verken i byggefasen eller senere (driftsfasen) og elva blir derfor ikke vesentlig forurenset på grunn av en eventuell utbygging.

	Noe negativ konsekvens for grøntområde generelt, men for arts-mangfoldet har en gjennomføring av planen liten konsekvens.

10.4 Flomfare og isgang

Området ligger delvis innenfor NVE sitt aktsomhetsområde knyttet til flom. (se fig 4 i geoteknisk rapport fra Tallus). 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.

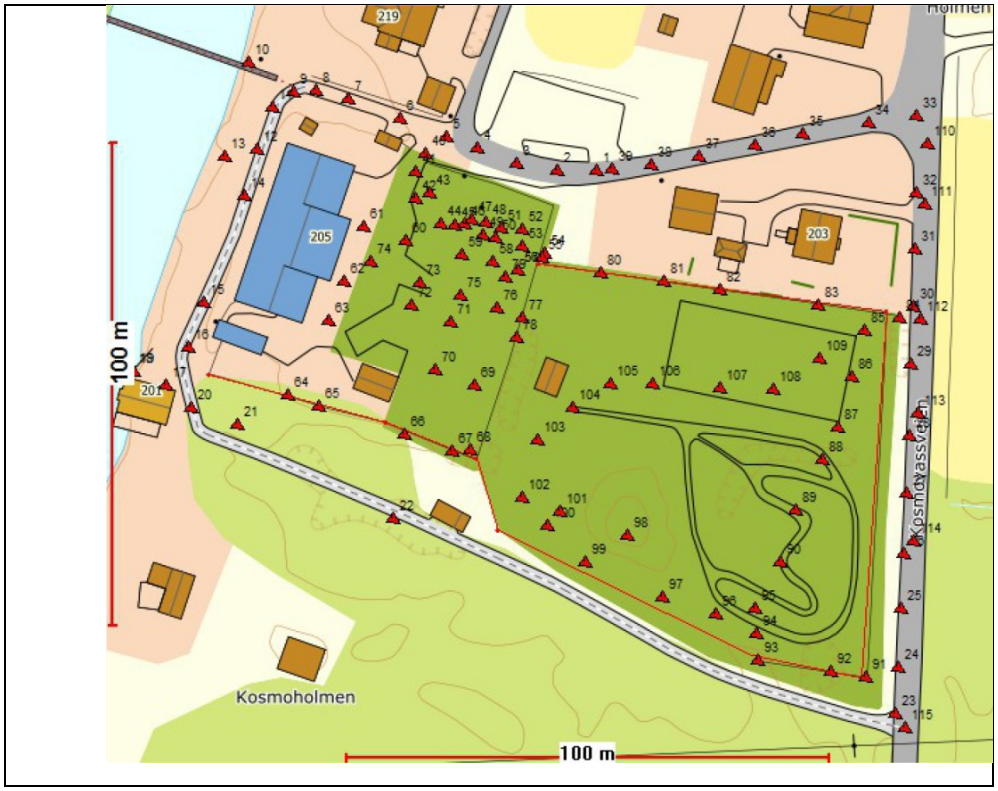
Illustrasjon under viser en forventet 200års flom i det aktuelle området.



Som det går frem av illustrasjonen vil bare enkelte deler av tomten ligge hevet over området som blir oversvømt.

Det er gjort høydemålinger innenfor planområdet.

Illustrasjon under viser hvilke høydemålinger som er gjennomført:



Punkt 98 er målt til kote+4,45. Denne haugen er ikke oversvømt i kartet som viser et mulig 200års flomscenario. Ut fra de målinger som er gjort virker det som at en mulig flom går opp til ca kote+2,3,-2,4meter når «flomkartet» sammenlignes med målingene.

Bestemmelsene i planen vil derfor sikre at terrenget heves til kote 2,5 der det er byggegrunn og ingen sårbare konstruksjoner blir liggende under kote+2,7 (dvs 20-30cm sikkerhetsmargin).

For Kosmo som sted er det i «se havnivå» anbefalt en høyde på 263cm over middelvann (Sikkerhetsklasse 3 i Tek 17) for bygging i strandsonen, men slik vi tolker disse date gjelder dette i Valnesfjorden. Det er likevel en pekepinn på et mulig resultat av en fremtidig klimaendring siden dette (klimapåslag) ligger inne i den angitte høyden.

En vurdering /gjennomgang av fare, risiko og konsekvens er utarbeidet på egne skjema og som eget vedlegg. Dette er datert 9 november 2020 og legges ved som vedlegg til planens beskrivelse/konsekvensutredning.

<u>Intervju med beboere.</u>

Gnr/bnr 62/42 03.05.20

Huset er fra 1953. Nabo har bodd der sporadisk (barndomshjemmet) siden da. Det har aldri vært flom opp til hans hus, men det har vært vann synlig på elvebredden mot nordøst i planområdet. (dvs der naboen på Flatøya har parkert bilen sin øst for hengebroa).

Tiltak i planen.

Forutsatt at bebyggelsen bygges i henhold til bestemmelser om minste kotehøyde på nye bygg og tiltak satt til 2,7 meter vil konsekvensen ifølge prognosene bli relativt små. I dette ligger det primært konsekvenser i forhold til materielle skader på bebyggelsen. Med de varslingssystemer som samfunnet har per i dag vil en flom mest sannsynlig bli varslet i så god tid at menneskeliv ikke skal komme til skade. I tillegg til plassering av bebyggelse og vei og angivelse av kotehøyde på alle byggetiltak i planområdet vil det gis bestemmelser om håndtering av overvannshåndtering i planen. Her vil planen følge prinsipper i den såkalte tretrinnsstrategien som i grove trekk anbefaler følgende håndtering:

1 Infiltrasjon av små nedbørsmengder

2 Fordrøyning og forsinkelse av større nedbørsmengder

3 Leding av overvann i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser.

Dette vil kunne avhjelpe situasjonen i situasjoner med mye overvann og sannsynligvis i situasjoner med mindre flomtilløp.

Ved massiv flom vil det kun være mulig å begrense skader på materiell eiendom gjennom fornuftig bygging av fundament og bebyggelsen ellers. Siden grunnvannstanden ligger så høyt vil det være begrenset hvor mye infiltrasjon en kan se for seg i bakken. En fordrøyning og forsinkelse vil kunne bidra ved store nedbørsmengder akkurat som en leding av overvann mot åpne flomveier vil ta unna noe. Siden flommen kan komme fra to sider er det likevel grunn til å tro at tretrinnsstrategien får begrenset effekt med tanke på en flom.

I tillegg til bestemmelser om kotehøyde vil det tas inn bestemmelser om utskifting/tilføring av drenerende og stabile masser, forbud mot bygging av kjellere, lokale undersøkelser og vurderinger for hver bolig, bygging og vedlikehold av åpne flomveier mm.

Konklusjon:

	Middels negativ konsekvens på område avsatt til ny bolig hvis bestemmelsene i planen følges opp.

Konklusjon KU

Ut fra de registreringer og vurderinger som er gjort mener vi at utredningen i all hovedsak viser et behov for oppfølging i forhold til tema «flomfare og isgang». Også konklusjonene i den geotekniske rapporten tilsier at det bør gjennomføres tiltak (terrengoppbygning) før det anbefales en utbygging på området. Både terrengoppbygning og tiltak gjennom drenering og åpne flomveier er tatt inn i planens bestemmelser.

DETALJREGULERINGSPLAN
KOSMO BOLIGFELT

TEGNFORKLARING

TEMAKART:

OVERVANN OG FLOM

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Eksisterende bebyggelse og grunnmurer
- Fallretning tomt mot grøft
- Fallretning grøft/kanal
- Dreneringsgrøft 0,5m
- Kanal/flomvei
- Infiltrasjon boligtomt

Høydegrunnlag NN2000
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk: 1:1000 = A1

0 5 10 15 20 25 30 35

N

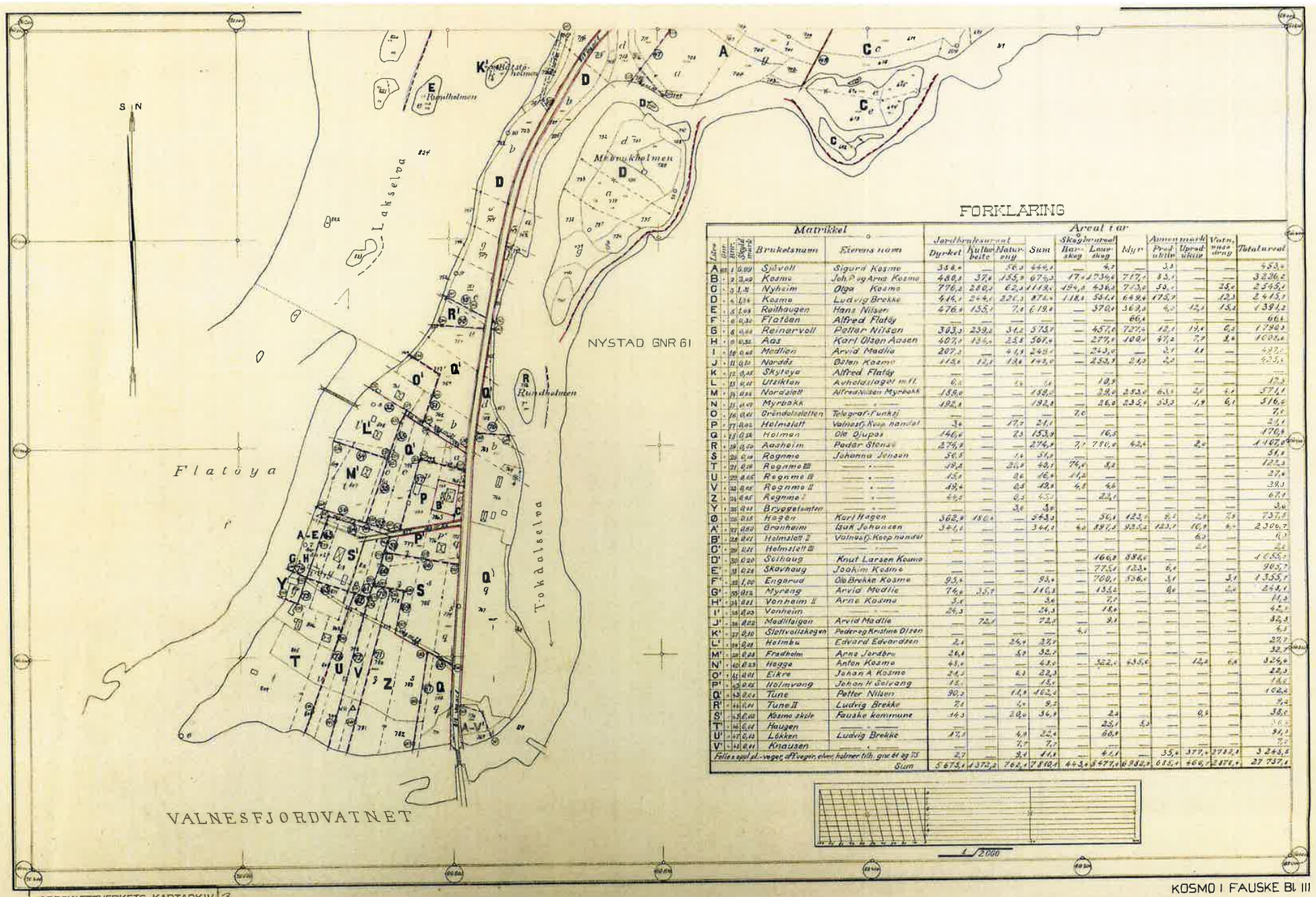
Veg nr. 22. Veg fra veg nr. 1 til Kosmo skole og den felles opplagsplass samt bnr. 39. Vegen er utlagt slik den ligger i marka og er avlagt på jordskiftekartet på strekningen fra veg nr. 1 til 58. grenselinjes endepunkt på nordsiden av vegen og 59. grenselinjes utgangspunkt på søre side av vegen. Herfra er veggrunnen avgrenset av 58. og en del av 56. grenselinje på nordsiden og 64. grenselinje på sørsiden.
Grunnen til vegen er tatt av fellesskapet.
Opparbeidelse og vedlikehold utføres av eierne av den felles opplagsplass med 10 %, eieren av bnr. 39 med 10 % og av eieren av bnr. 45 med 80 %.

Veg nr. 23. Vegen begynner i veg nr. 1 og går over eiendommene til bnr. 20, bnr. 24, bnr. 23, bnr. 22 og bnr. 21 til 75. grenselinje ved merkepunkt (275).
På strekningen fra 75. grenselinje til endepunktet av 67. grenselinje er vegen utlagt slik den ligger i marka og er avlagt på jordskiftekartet. Herfra til veg nr. 1 er veggrunnen på søre side avgrenset av 68. grenselinje.
Nødvendig opparbeidelse og framtidig vedlikehold utføres i fellesskap av eierne av bnr. 21, 22, 23, 24 og 25 med like andeler på hver.
Vegen skal være 3,5 m bred foruten nødvendige grøfter og skråninger.
Vegen er en bruksrett på de eiendommer hvis grenser den ligger.

Veg nr. 24. I "Udskiftning" på Kosmo sluttet 15/9-1893, tinglest 15/2-1895 er bl.a. anført: "Man har Adgang til Vei til Elven efter "Drikkevand og andet Brug i den fælles Laxelv." Denne veg har hittil vært brukt over eiendommen til bnr. 2, bl.a. kartfig. nr. 659 og 660. Denne veg opprettholdes til bruk for samtlige interesserte parter i framtiden.
Den skal ligge på sørsiden av 42. grenselinje og langs denne med en bredde av 2 m. Over kartfig. nr. 656 til Lakselva legges vegen på bekvemmeste sted.
Vegen er en bruksrett på bnr. 4.

Veg nr. 25. Eieren av bnr. 19 skal ha rett til gangsti langs 49. grenselinje fra veg nr. 1 til Tokdalselva.

Det bemerkes at de veger som er utlagt til felles bruk foruten den bredden som er angitt i beskrivelsen, skal ha nødvendig bredde i kurvene. Dette gjelder spesielt veg nr. 4 ved merkepunkt (315), veg nr. 8 ved merkepunkt (92), (319) og (320) samt ved vegens utgangspunkt og veg nr. 11 ved merkepunkt (327), (328) og (329).



Løpe nr.	Eiend. nr.	Skyld mark	Bruksnavn	Eierens navn	Jordbruksareal Dyrket	Kultur beite	Natur eng	Sum	Skogbruksareal Bar skog	Lauv skog	Myr	Annen mark Prod. ubeitt	Uprod. ubeitt	Vann, snø o.lign.	Totalareal
A	1	0,99	Sjøvoll	Sigurd Kosmo	356,0	—	56,3	444,1	—	4,2	—	3,8	—	—	453,0
B	2	3,09	Kosmo	Joh. Pedersen og Arne Kosmo	486,3	37,6	155,3	679,3	17,0	1734,6	717,1	83,1	—	—	3236,2
C	3	1,31	Nyheim	Olga Kosmo	776,2	280,1	62,3	1118,6	194,3	436,2	713,0	59,1	—	25,6	2545,1
D	4	1,34	Kosmo	Ludvig Brekke	446,1	244,1	221,3	871,5	118,1	551,1	649,4	175,7	—	12,3	2445,1
E	5	1,05	Rolthaugen	Hans Nilsen	476,0	155,1	7,1	619,0	—	370,1	563,3	6,2	12,3	13,2	1394,2
F	6	0,32	Flatåen	Alfred Flatøy	—	—	—	—	—	—	66,1	—	—	—	66,1
G	6	0,88	Reinervoll	Petter Nilsen	383,3	239,8	31,2	578,1	—	457,0	727,1	12,1	13,1	6,3	1793,3
H	8	0,32	Aas	Karl Olsen Aasen	407,3	136,1	23,8	567,1	—	271,1	100,1	47,2	7,7	3,1	1005,6
I	10	0,65	Medlien	Arvid Medlie	207,3	—	41,3	248,1	—	243,0	—	2,1	4,1	—	497,3
J	11	0,10	Norddø	Øsen Kosmo	115,1	12,1	13,1	140,3	—	253,3	24,3	4,2	—	—	423,1
K	12	0,35	Skyteya	Alfred Flatøy	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
L	13	0,11	Utsikten	Arbeidslaget m.fl.	6,1	—	5,1	11,2	—	10,9	—	—	—	—	12,3
M	15	0,24	Nordslett	Alfred Nilsen Myrbakk	188,0	—	—	188,0	—	28,0	23,0	6,3	4,1	4,1	377,1
N	15	0,12	Myrbakk	" "	182,1	—	—	182,1	—	26,0	23,1	3,3	1,3	6,1	316,6
O	16	0,01	Grendalsletten	Telegraf-Funksj	—	—	—	—	7,0	—	—	—	—	—	7,0
P	17	0,02	Holmslett	Valnesfj. Kreg handel	3,0	—	17,1	21,1	—	—	—	—	—	—	21,1
Q	18	0,12	Holman	Ole Djupas	146,0	—	23	153,3	—	16,5	—	—	—	—	176,1
R	19	0,50	Aasheim	Peder Stenas	274,3	—	—	274,3	7,1	780,0	42,1	—	2,0	—	1107,0
S	20	0,10	Regnmø	Johanna Jensen	36,5	—	1,1	51,1	—	—	—	—	—	—	51,1
T	21	0,10	Regnmø III	" "	48,1	—	26,0	48,1	74,1	8,2	—	—	—	—	122,3
U	22	0,05	Regnmø IV	" "	15,1	—	2,6	16,1	11,2	—	—	—	—	—	27,1
V	23	0,05	Regnmø II	" "	13,1	—	0,3	13,3	4,1	4,6	—	—	—	—	20,1
Z	24	0,05	Regnmø I	" "	44,5	—	0,3	45,0	—	23,0	—	—	—	—	67,1
Y	25	0,01	Bryggetomten	" "	—	—	3,6	3,6	—	—	—	—	—	—	3,6
Ø	26	0,15	Hagen	Karl Hagen	362,1	18,0	—	543,3	—	36,1	123,1	9,1	2,1	7,3	737,5
A'	27	0,80	Granheim	Isak Johansen	341,1	—	—	341,1	4,0	891,1	935,2	123,1	10,1	4,1	2306,7
B'	28	0,01	Holmslett II	Valnesfj. Kreg handel	—	—	—	—	—	—	—	—	6,3	—	6,3
C'	29	0,01	Holmslett III	" "	—	—	—	—	—	—	—	—	2,1	—	2,1
D'	30	0,20	Sethaug	Knut Larsen Kosmo	—	—	—	—	—	166,3	898,1	—	—	—	1064,4
E'	31	0,24	Skovhaug	Joakim Kosmo	—	—	—	—	—	77,5	123,1	6,1	—	—	906,7
F'	32	1,00	Engarud	Ole Brekke Kosmo	93,1	—	—	93,1	—	700,1	536,1	3,1	—	3,1	1335,1
G'	33	0,12	Myreng	Arvid Medlie	74,1	35,1	—	116,3	—	135,2	—	8,1	—	2,1	261,1
H'	34	0,01	Vonheim II	Arne Kosmo	3,1	—	—	3,1	—	7,1	—	—	—	—	11,3
I'	35	0,03	Vonheim	" "	24,3	—	—	24,3	—	18,1	—	—	—	—	42,4
J'	36	0,02	Medlitalgan	Arvid Medlie	—	72,1	—	72,1	—	9,1	—	—	—	—	82,3
K'	37	0,10	Slettvollskogen	Pedersen Kristine Olsen	—	—	—	—	4,1	—	—	—	—	—	4,1
L'	38	0,01	Holmbu	Edvard Edvardsen	2,1	—	24,1	23,1	—	—	—	—	—	—	27,1
M'	39	0,03	Fredheim	Arne Jordbru	26,1	—	5,1	32,1	—	—	—	—	—	—	32,1
N'	40	0,23	Hagge	Anton Kosmo	43,1	—	—	43,1	—	322,1	435,1	—	12,1	6,1	824,1
O'	41	0,01	Eikre	Johan A Kosmo	24,1	—	6,1	22,3	—	—	—	—	—	—	28,3
P'	42	0,03	Holmvang	Johan H Solvang	12,1	—	—	15,1	—	—	—	—	—	—	18,1
Q'	43	0,01	Tune	Petter Nilsen	30,2	—	11,1	162,1	—	—	—	—	—	—	102,1
R'	44	0,01	Tune II	Ludvig Brekke	7,1	—	1,1	9,2	—	—	—	—	—	—	9,2
S'	45	0,01	Kosmo skole	Fauske kommune	14,3	—	20,0	34,3	—	2,1	—	—	0,1	—	38,1
T'	46	0,11	Haugen	" "	—	—	—	—	—	23,1	4,3	—	—	—	30,3
U'	47	0,13	Løkken	Ludvig Brekke	17,1	—	4,0	22,1	—	66,1	—	—	—	—	91,1
V'	48	0,11	Knausen	" "	—	—	7,1	7,1	—	—	—	—	—	—	7,1
			Felles oppl.pl.-veger, off.vegen, elver, holmer tilh. gnr 61 og 75		2,1	—	9,1	11,1	—	41,1	—	35,1	377,1	2782,1	3 245,5
				Sum	5 673,1	1372,2	762,1	7810,1	443,1	9477,1	6 982,1	653,1	466,1	2874,1	27 757,1

KOSMO I FAUSKE Bl III

JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV
Fylke nr.: XVI Arkiv.: 2888

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Dag Lundbakk	Doknr: 117968 Tinglyst: 31.01.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Tverlandsveien 817	
Postnummer: 8050 | Poststed: Tverlandet	
Fødselsnr./Org.nr. 2910 62 [redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
KAROLINE HANSEN Karoline Hansen	240799 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1841	Fauske kommune	62	45		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1841	Fauske kommune	62	88		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29/1-25	Karoline Hansen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gjelder Veirett fra f SkVI

Til Tomt BFS 1 BFS 2 BFS 3

BFS 4 BFS 5

Samt påkobling av kloakk på eksisterend septikktank.

SE Kart BFR H320

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

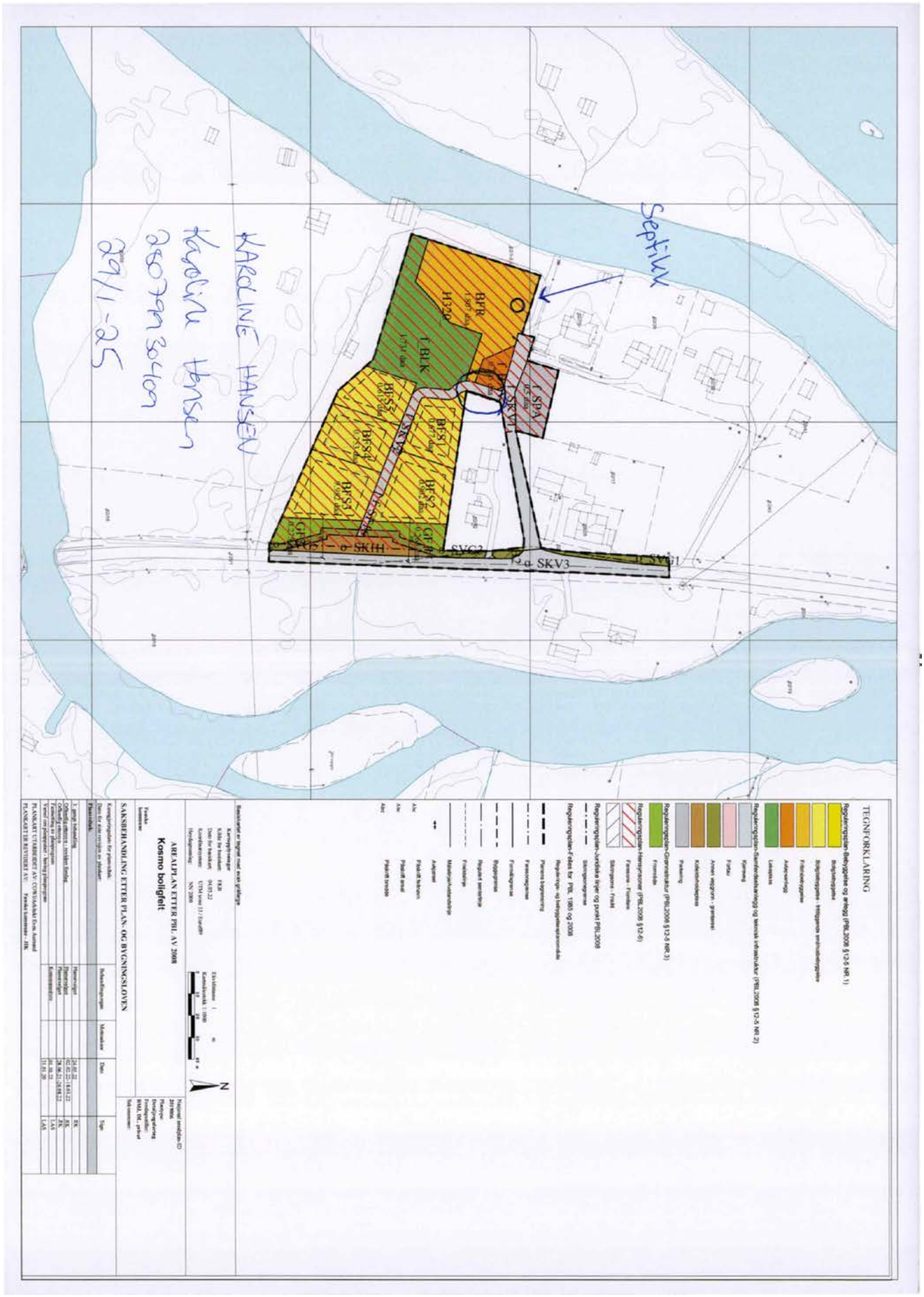
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Farsta 29/1-25	Karoline Hansen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Septikk
KAROLINE HANSEN
Karoline Hansen
29/1-25
BFR
H320
BLK
SPA
BFS1
BFS2
BFS3
BFS4
BFS5
SKV1
SKV2
SKV3
SKH1
SVG1
SVG2
TEGNFORKLARING
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kosmo boligfelt
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Områdeanalyse

Eiendom	1841 62/45		
Utskriftsdato	17.11.2025	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

16 Berørte datasett

- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Reindrift reinbeiteområde
- Stormflo
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Marin grense
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift reinbeitedistrikt
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Verneplan for vassdrag

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025

Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

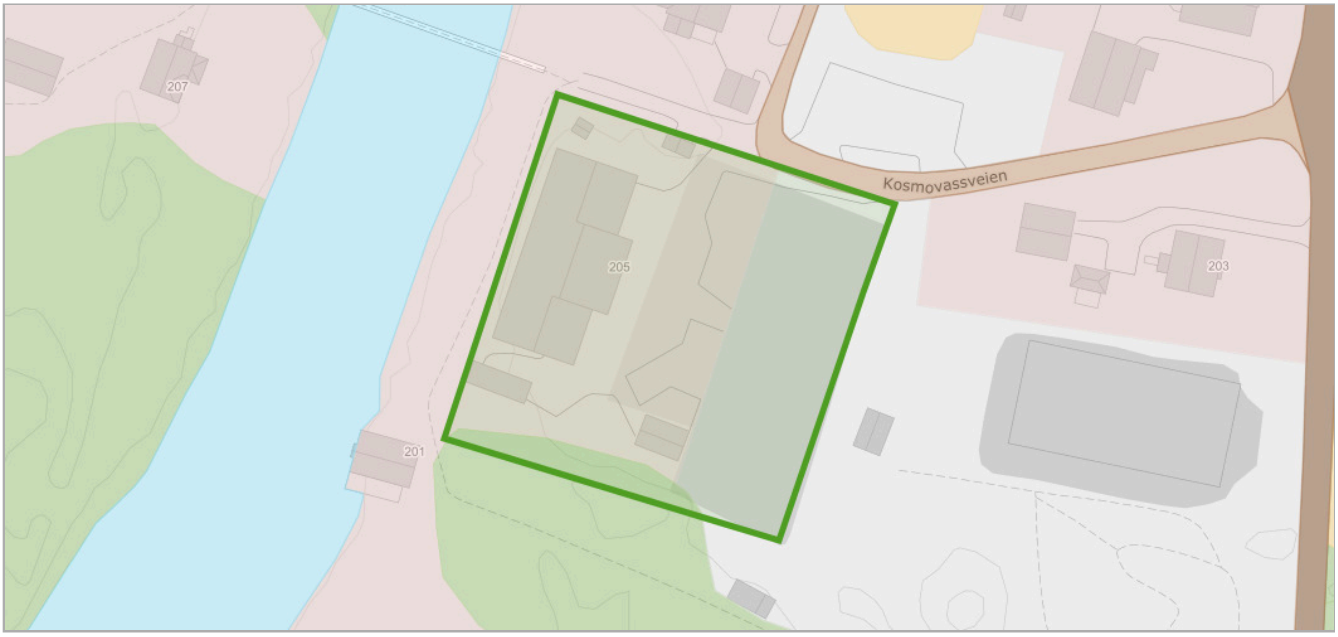
Arealressursflate
- Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
- Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.11.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

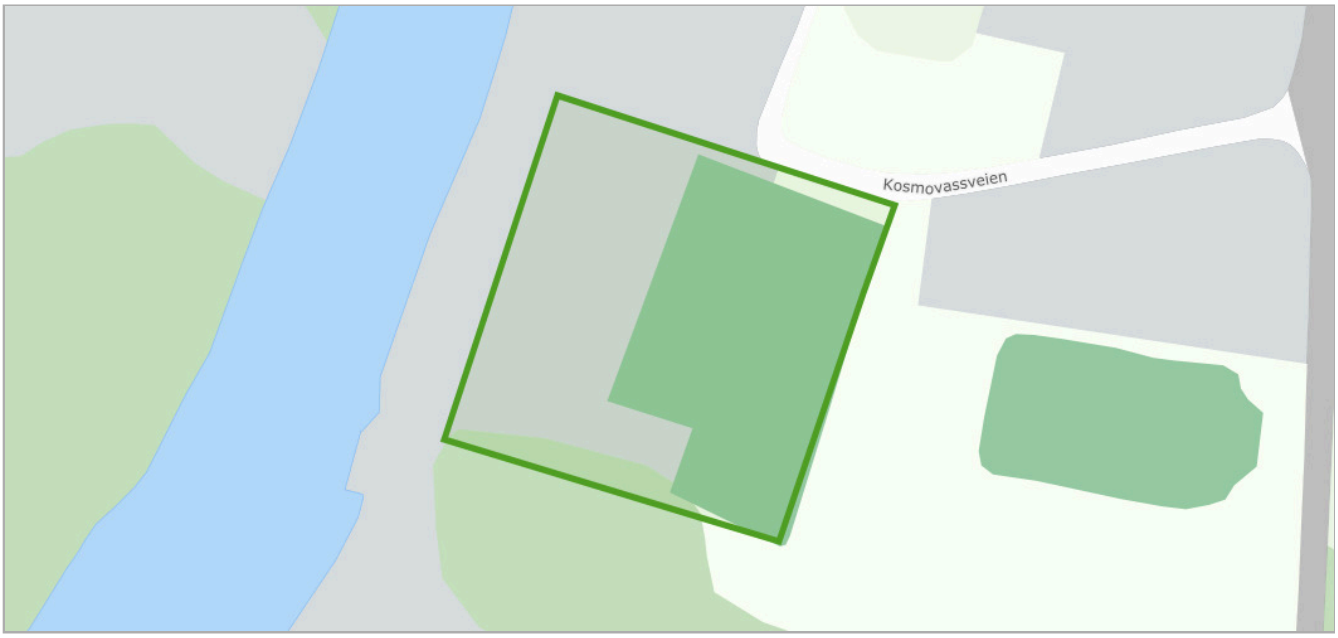
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Innmarksbelte
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	11.11.2025



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.11.2025

Om datasettet

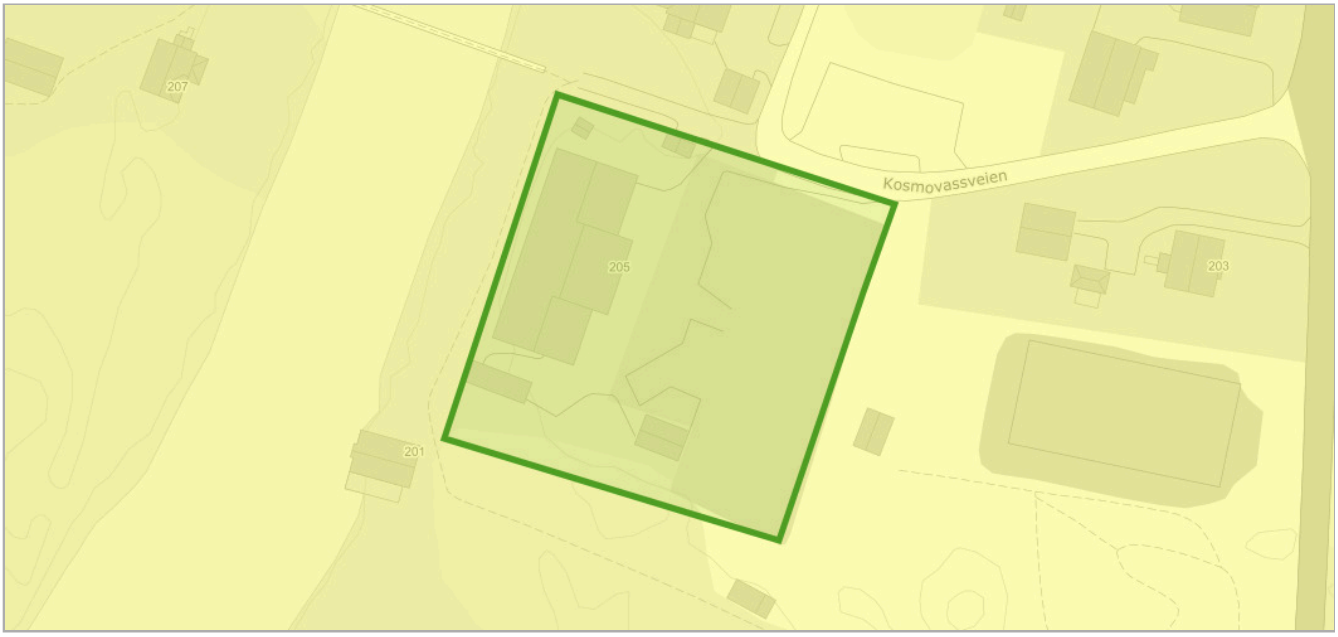
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Elveavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.11.2025

Om datasettet

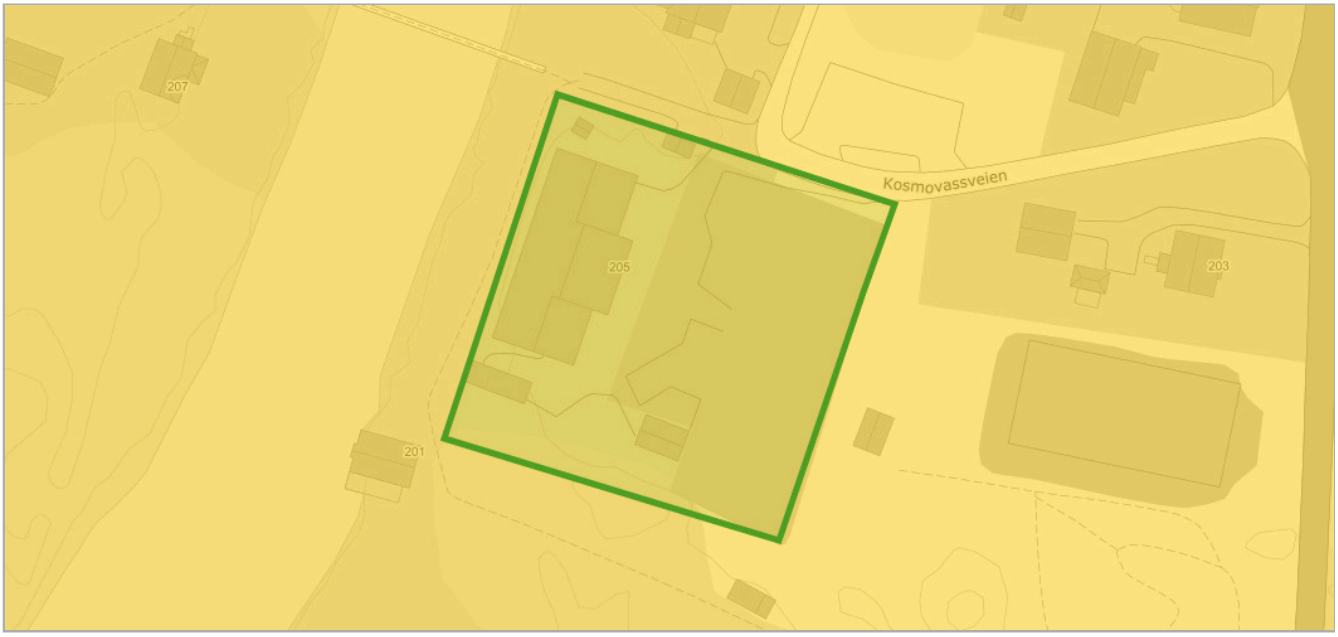
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.11.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

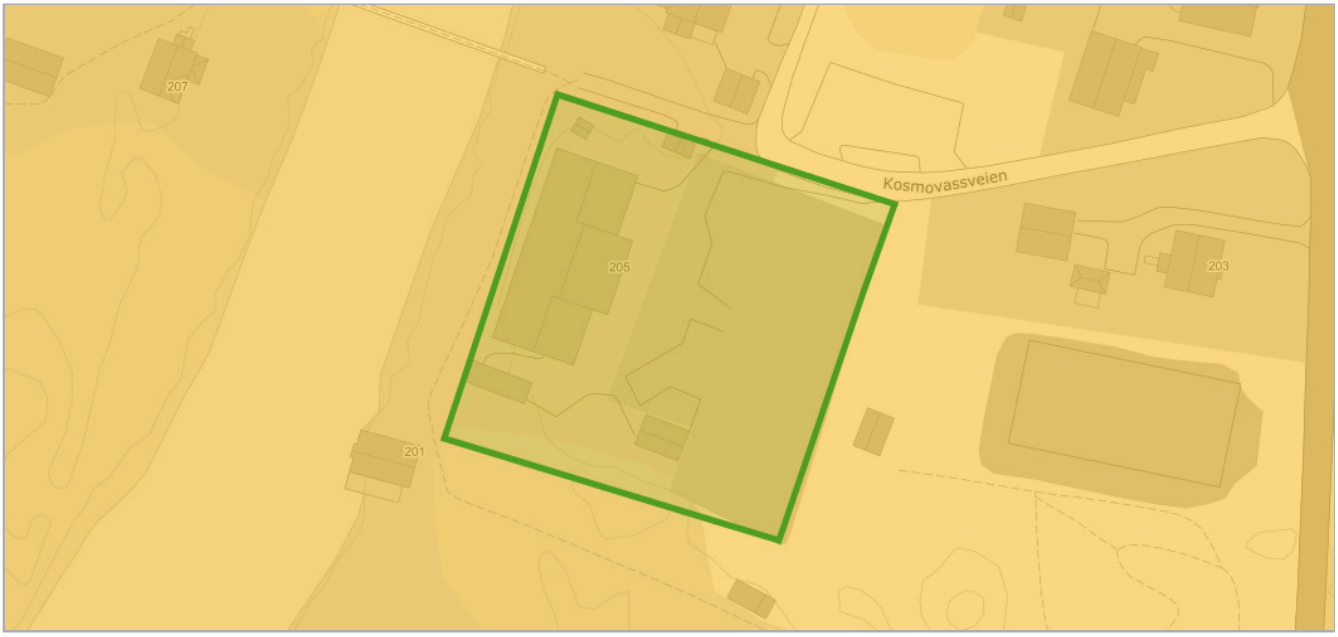
Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

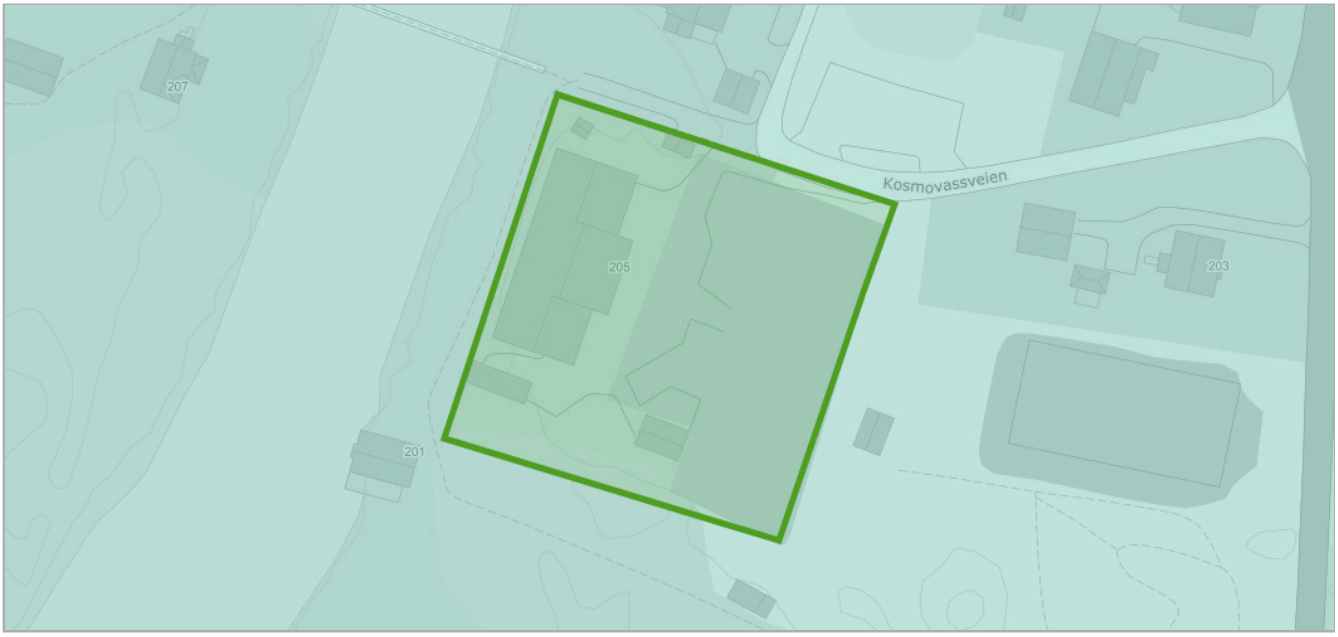
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Deltaområde	Mindre god (> 50m)	Lakselvas utløp i Valnesfjordvatnet	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00016341)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00016341)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.11.2025

Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

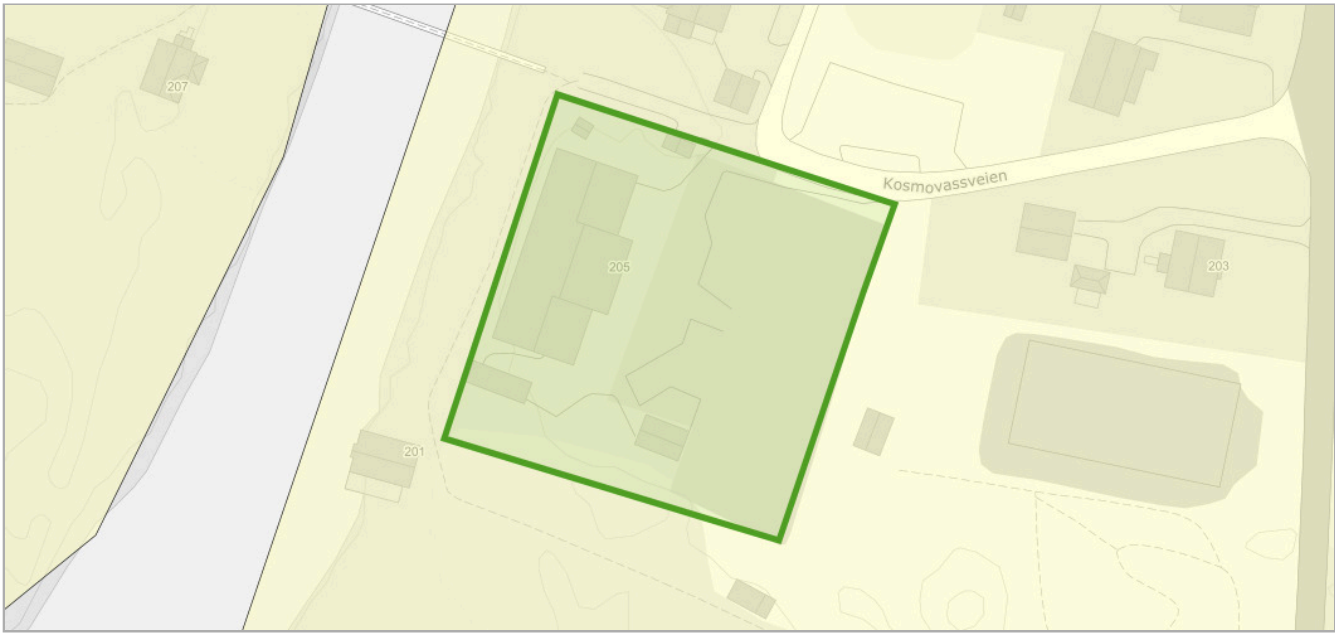
Naturtyper - DN håndbok 13
Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Lakselvas utløp i Valnesfjordvatnet	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00016341)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	16.11.2025

Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
WR

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	16.11.2025

Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	16.11.2025

Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B14
- B17

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 80 - 100 dm
- 120 - 140 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

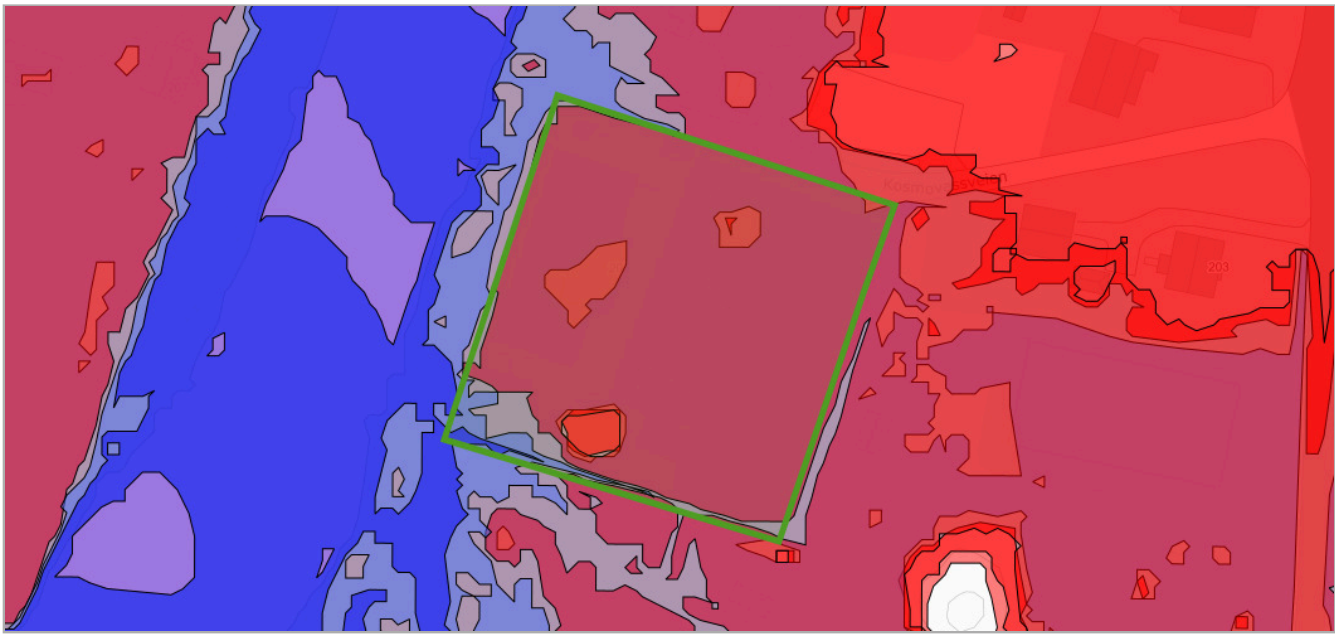
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
28	9	10	15	8	2020	87	5	NOR_2020_0	38	32

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.11.2025



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	160

Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)	Antall
F2	180	2

Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	200

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
260

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	230

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	250

2100 - Øvre estimat

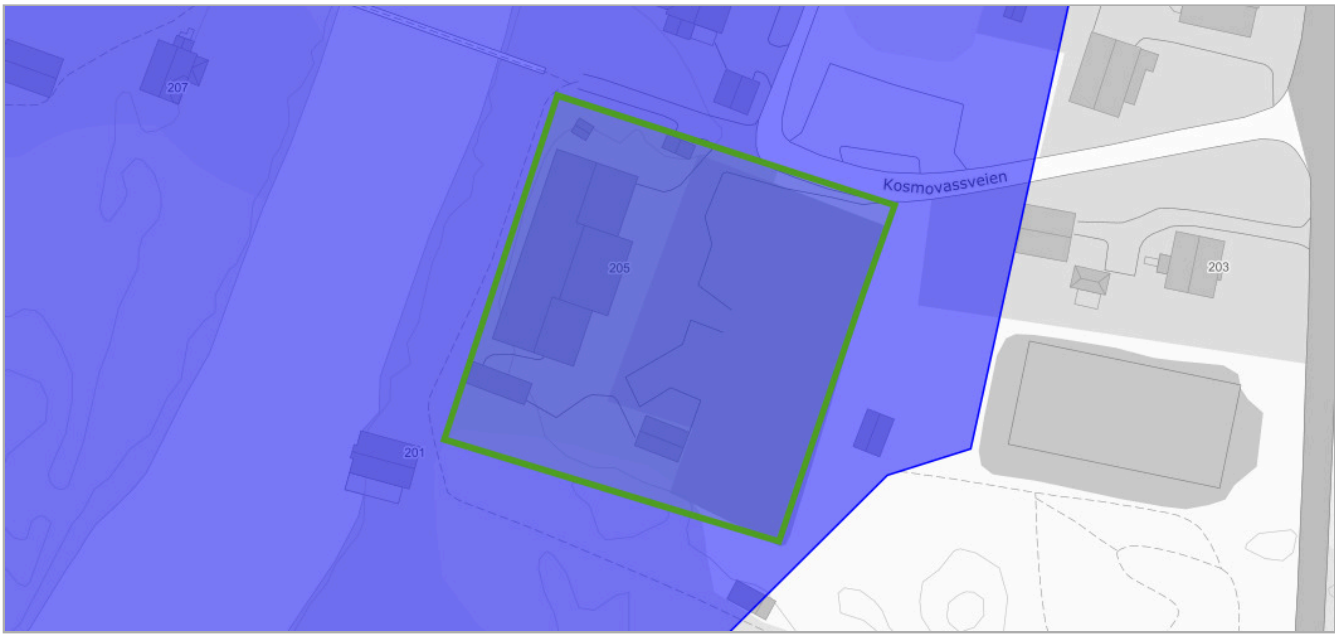
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
310

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
340

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.11.2025



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

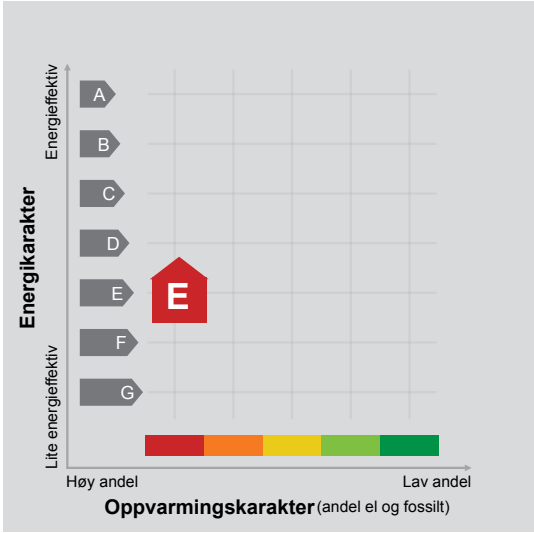
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Valnesfjordvassdraget

ENERGIATTEST

Adresse	Kosmovassveien 205
Postnummer	8215
Sted	VALNESFJORD
Kommunenavn	Fauske
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11213537
Merkenummer	Energiattest-2025-206428
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	Byggcon Nord AS



Energimerket angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 1 200 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Barnehager
Bygningstype:	Barnehagebygning
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	
BRA:	417

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kosmovassveien 205	11213537		0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BARNEHAGER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	3
Bygningstype	BARNEHAGEBYGNING
Byggeår	1987

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	250 m²
Areal tak	1 320 m²
Areal gulv	417 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	64 m²
Oppvarmet BRA	417 m²
Totalt BRA	417 m²
Oppvarmet luftvolum	1 000 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,70 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	8,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	126 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	10 h
Driftstid oppvarming	10 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	10 h
Driftstid utstyr	10 h
Driftstid varmtvann	10 h
Driftstid personer	10 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	3,80 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	6,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,46
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,19
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Fauske (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.12.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Bygningen har ikke vært i drift de siste årene og har derfor hatt svært lavt forbruk.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.084
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Byggcon Nord AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	139,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	21,8 kWh/år
Varmtvann	9,9 kWh/år
Vifter	14,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	20,9 kWh/år
Teknisk utstyr	5,2 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	211,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	88 429 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	212,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	71 458 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	234,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	97 794 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	88 429 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	88 429 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

notar