



Planbestemmelser for

Detaljregulering Kjøpsvik oppvekstsenter del av gr.nr/br.nr 223/1.

Plan ID: 2022005

Vedtatt i kommunestyret 30.03.2023, saksnr 023/23

Revidert dato: 15.03.2023

Detaljregulering Kjøpsvik oppvekstsenter del av gr.nr/br.nr 223/1

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
Plan ID: 2022005

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for undervisningsformål og tilhørende anlegg for Kjøpsvik oppvekstsenter. Innenfor planområdet skal eksisterende veier sikres samt tilstrekkelig parkering uteoppholdsareal, trafikksikre gangforbindelser og tilkomst til planområdet.

1.1 PLANAVGRENSNING

Planområdet er ca 23.3 daa og avgrenses i Hovedveien i sør, Tunnelveien og Hestneselva i vest. Planen avgrensning er definert av friområde i nord og Hovedveien mot etablert boligbebyggelse i øst.

1.2 AREALFORMÅL

Følgende formål er regulert innenfor planområdet:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, pkt. 1)

- Offentlig/privat tjenesteyting underformål: Undervisning (offentlig) o_UN (1162)
- Boligbebyggelse B1-B2 (1110)
- Energianlegg o_EA (1510)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §12,5. pkt. 2)

- Kjørevei (offentlig) o_V1-2 (2010)
- Kjørevei(felles) f_V3 (2010)
- Fortau o_FO 1-2 (2012)
- Annet veiareal o_AVG1-3, f_AVG4 og 6 og o_AVG5 (2019)
- Parkering f_P 1-2 (2080)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (arealer) o_ST (2001)

Grønnstruktur (pbl §12,5. ledd pkt. 3)

- Friområde (offentlig) o_FRI (3040)

Hensynsone (pbl § 12, 6)

- H410

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

- a) Universell utforming (§12-1 i TEK 17)
Bygninger og utomhusområder skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere.
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbart gangveinett med korte avstander mellom parkeringsplasser, utendørsplasser og hovedinnganger.
- b) Verneverdi kulturmiljø/naturmangfold/samiske interesser (§ 12-7 nr. 6)
Skulle det under bygg- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor av eldre aktivitet i området eller spor etter samisk bruk og tilstedeværelse må arbeidet stanses og melding sendes til Fylkeskommunens kulturminneavdeling eller Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni nr 50 kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
- c) Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)
Innenfor planområdet skal støy, støv og annen forurensning til enhver tid tilfredsstille kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.
- d) Overvannshåndtering
Overvannshåndtering skjer på egen eiendom. Overvannsplan skal legges til grunn ved videre utførelse av skoleanlegg.
- e) Miljøoppfølging og anleggsperiode
Ved søknad om tiltak, skal det følge dokumentasjon på hvor eventuelle masser skal transporteres. Kommunen kan kreve dokumentasjon om at massene ikke er forurenset eller at det leveres til godkjent mottak. Behandling av støy under anleggsperioden må følge T-1442-2021, «Behandling av støy i arealplanlegging». I anleggsperioden skal T-1520, "Retningslinjer for behandling av luftforurensning i arealplanlegging» følges.
- f) Avfallshåndtering
Det tillates oppføring av avfallshåndteringspunkt innenfor planområdet.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV VED SØKNAD OM RAMMETILLATELSE: §12-7 NR 12-17

- a) Krav til innhold i utomhusplan
Det skal leveres en utomhusplan i egnet målestokk som viser følgende:
- Overordnede interne veger med avkjørsler og atkomster fra hovedveien.
 - Gangveier og interne veier
 - Areal for parkering
 - Eiendomsstruktur
 - Stigningsforhold, terrengforming med angitte kotehøyder for veier, lekeplasser og grøntområder.
 - Vegetasjon- og materialbruk

- Utforming av lekeplasser, felles uteareal og grøntområder
 - Plassering av lekefunksjoner og evt. gatemøbler
 - Markdekke/belegg/overflater
 - Ny vegetasjon angitt med type
 - Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
 - Plass for snø opplag
 - Plass for avfallshåndtering
- b) Krav til innhold i situasjonsplan
- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og målsatt
 - Eiendomsgrenser
 - Atkomst og trafikkarealer/parkering
 - Uteoppholdsarealer/grøntarealer
 - Høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
 - Avfallshåndtering
- c) Kjøreplan
- Kjøreplan skal vise internveier og frisktsoner ved adkomst til planområdet.
- d) Geotekniske rapporter
- Geotekniske rapport datert den 11.07.2022 fra HRP AS skal legges til grunn for gjennomføring av tiltakene.
- e) VAO-plan
- Det skal foreligge VAO-plan som skal vise håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk o.l.
- f) Grunnforurensningsrapport
- Det skal foreligge utredning som dokumenterer i hvilken utstrekning oljetanken i planområdet kan forårsake forurensning. Av rapporten skal det fremkomme aktuell utstrekning av forurensning rundt oljetanken. Det skal identifiseres hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre evt. forurensning av grunnen, og tiltak for å sikre at evt. forekomster av forurensede masser ikke spres. Eventuelle oljeforurensede masser leveres til godkjent mottak.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1.1 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING UNDERFORMÅL: UNDERVISNING o_UN

a) Estetisk utforming

Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den framstår som en arkitektonisk helhet innenfor planområdet. Tiltaket skal tilpasses området landskapskarakter og topografi.

- b) Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)
Maks tillatt grad av utnyttelse for ny bebyggelse til skole og barnehage er BYA =50%.
- c) Utforming (§12-7 nr. 1, 2):
- Type bebyggelse: undervisningsanlegg og bebyggelse for barnehage skal ha en utforming tilpasset terrengforhold. Flateareal skal ivareta barns aktivitet.
 - Plassering: Anlegget skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
 - Byggehøyder: Maks tillatt byggehøyde er 12-13m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde er satt kote + 40.
 - Takform og/eller møneretning: Det skal tillates skråtak eller flattak. Møneretning skal være nord-sør for hovedbygg og vest-øst for sidebygg.
 - Det tillates utbygging av mindre konstruksjoner for eksempel bod som ikke overskrider 150 m². Mindre konstruksjon kan plasseres utenfor byggegrenser.
- d) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
- Sykkelparkering: Det tillates sykkelparkering med overbygd tak. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tilknytting til skolebygget. 75% av sykkelparkeringen etableres under tak og skal ikke beregnes i det totale BYA.
 - Det tillates etablering av takoverbygg p-plasser for sykler. Denne kan ikke overskride 150 m². Mindre konstruksjon kan plasseres utenfor byggegrenser.
 - Renovasjon: opplegg for renovasjon tillates oppført innenfor planområde.
 - Innenfor o_UN tillates opparbeidelse av internvei og gang- og sykkelforbindelser til bebyggelsen.
 - Adkomst til planområde skal være via Hovedveien som vist på plankart.
 - Det tillates varelevering til skole og barnehage fra Hovedveien.
 - Tilgjengelighet: Området skal tilrettelegges for universell utforming etter de til enhver tid gjeldende forskrifter.
 - Innenfor formålet kan det anlegges leke- og ballplasser for ulike aktiviteter.
- e) Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)
Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjente planer for bebyggelse. Denne skal vise bebyggelse, byggegrenser, trafikkløsning og tilstrekkelig areal for lek og parkeringsplasser. Videre kreves følgende særskilt underlag til byggesaksbehandlingen: landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi og plan for overvannshåndtering, jf. (§ 12-7 nr. 12).

3.1.2 BOLIGBEBYGGELSE B 1-2

Gjeldende utnyttelsesgrad og byggehøyder i Etiopiafeltet plan ID: 1970201 videreføres.

3.1.3 ENERGIANLEGG O_EA

Innenfor formålet er det tillatt etablering av nytt trafo-anlegg til forsyning av strøm til området. Til formålet følger hensynsone H410.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

3.2.1 KJØREVEI O_V1-2, F_V3,

Kjøreveiene opparbeides etter Statens Vegvesens Veinorm N100. Bredden for f_V3 utvides til å oppfylle kommunale standardkrav for kjørebredde boligvei. f_V3 skal kunne disponeres felles av Kjøpsvik oppvekstsenter og boligeiendommene med gr.nr/br.nr 223/1/48/0 og 223/1/45/0. Innenfor f_V3 tillates opparbeidelse av vendehammer i nord.

3.2.2 PARKERING

Området innenfor f_P1-2 tillates etablering av parkeringsplasser til oppvekstsentret. Det skal i tillegg tilrettelegges for 2 plasser for HC- parkering.

3.2.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (AREALER) O_ST

Innenfor formålet tillates etablering av arealer for av- og påstigning. Trafikkløsning skal dimensjoneres ihht Statens vegvesen sine håndbøker og utføres slik at trafikksikkerheten ivaretas for alle trafikanter. Fysisk skille mellom offentlige vei og o_ST skal sikres.

3.2.4 FORTAU O_FO 1-2

Innenfor formålet tillates etablering av fortau. Fortauet skal utformes til fordel for sikkerheten til myke trafikanter.

3.2.5 ANNEN VEIAREAL O_AVG1-3, F_AVG4 OG 6 OG O_AVG5

Område for grøntareal i forbindelse med veier. Vegeier kan benytte areal til installasjoner. Innenfor formålene tilrettelegges det for annen veigrunn hvor objekter eller beplantning ikke blir sikthindrende etter krav i Statens vegvesens håndbok N100.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

3.3.1 FRIOMRÅDE O_FRI

- Utforming (§12-7 nr. 1)
- Arealbruk: områdene videreføres slik de er opparbeidet i dag.
- Området skal være offentlige (§ 12-7 nr. 14)

3.4 HENSYNSONE 410 (§ 11-8 A)

Det tillates sikringszone rundt trafostasjonen som vist på plankart.

3.5 JURIDISKE LINJER OG PUNKTER § 12-7, 1,4

Frisiktlinjer: Det tillates ikke sikthindrende objekter høyere enn 0,5 m innenfor frisiktlinjene og skal oppfylle fysiske krav til frisiktarealer gitt av vegmyndigheten og Statens vegvesens håndbok N100.

Linjer: Innenfor o_FRI legges en juridisk linje for å sikre utført skur/bod.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 RIVING AV EKSISTERENDE SKOLEBYGG

Skolebygg skal rives i to faser. I første fase skal bygg i vest rives før bygging av nytt oppvekstsenter. I fase to, skal bygg i øst rives. Før det gis rivetillatelse for fase to, skal det foreligge plan for fjerning av oljetank og omplassering/flytting av trafostasjon.

4.2 FØR RAMMETILLATELSE

Før rammetillatelse gis skal det foreligge utomhusplan, situasjonsplan, godkjente tekniske planer for offentlige veganlegg utarbeidet i tråd med Statens vegvesen sine håndbøker, geotekniskrapport, godkjent VAO-plan og grunnforurensningsrapport som beskrevet i punkt 2.2.

Videre skal det foreligge godkjente planer som skal vise bebyggelse vise bebyggelse, byggegrenser, trafikkløsning og tilstrekkelig areal for lek og parkeringsplasser.

Videre kreves følgende særskilt grunnlag til byggesaksbehandlingen: landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi og plan for overvannshåndtering, jf. (§ 12-7 nr. 12).

4.3 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Før tiltak igangsettes skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med Forurensningsforskriften kapittel 2, være godkjent av Forurensningsmyndigheten. Forurensede masser skal transporteres til godkjent deponi. Oljetanken skal fjernes før tiltaket er ferdigstilt.

4.4 FØR FERDIGSTILLELSE

Nytt oppvekstsenter tillates tas i bruk før alle gangveier og parkering er ferdigstilt.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det foreligge plan for sikker adkomst, parkering og utearealer for hele anleggsperioden.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal

- o_ST, o_V1 og o_V2 skal være opparbeidet til kjøredyktig standard
- o_F01, o_F02 inklusiv fotgjengerfeltet skal være opparbeidet.
- ferdig attest for VA-anlegg skal være godkjent.

Før ferdigattest skal

- o_F01-02, V1-2 og f_V3, f_P1-2 og o_ST ferdigstilles
- o_AVG1-3, f_AVG4 og f_AVG6 og o_AVG5 ferdigstilles.
- Etter riving av gamle skolen kan utomhusarealer ferdigstilles i henhold til godkjent situasjonsplan
- Oljetanken skal være fjernet