

Bestemmelser detaljregulering for Sjunkhatten folkehøgskole

Plandato: 01.04.2022

Sist revidert: 02.11.22

Godkjent kommunestyret:

Planid: 2020015

§1 Avgrensning og formål

1.1. Planavgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Plankartet er datert 01.04.22

1.2. Planområdets arealformål og hensynssoner (PBLs §§12-5 og 12-6)

§ 12-5. Nr.1- Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_SKV) – offentlig
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

§ 12-3. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Friluftsmål (o_LF)

1.3. Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for byggingen av en folkehøgskole med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Områdets karakter skal ivaretas gjennom å tilpasse bebyggelsen til terrenget og bevare eksisterende funksjonell vegetasjon.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, bevaring av eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon/beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger/adkomst, stigningsforhold, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

2.2. Universell utforming

Universell utforming: all bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggetekniskforskrift.

2.3. Byggegrenser

Byggegrense er angitt på plankartet. Mindre bygningsdeler som bod, trapp, mindre frittliggende uteboder og lignende kan krysse byggegrense etter godkjenning fra byggesakskontoret.

2.4 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

2.5 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for skolen skal skje ved containerere/tradisjonelle avfallsbeholdere. Containere og/eller avfallsbeholdere skal plasseres slik at renovasjonskjøretøy får god og trygg tilgang.

2.6 Luftkvalitet og støy

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, eller til enhver tids gjeldende retningslinje, legges til grunn.

2.7 Arkitektur og estetikk

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Det skal vises respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Fjernvirkning skal vurderes. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, møneretning og høyder. Trevirke skal være det dominerende materialet i fasader.

2.8 Klimagassreduksjon

Valg av materialer, byggemetode og bygningsplassering skal ta høyde for klimatilpassing og reduksjon av klimagasser. Plan for håndtering av myrmasse skal utarbeides. I tillegg skal det utarbeides en beregning av klimagassutslipp knyttet til myr.

2.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og melding skal sendes til Sametinget, samt utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

2.10 Vann- og avløp

Overordnet VA – plan, utarbeidet av Rambøll, datert 18.11.2021, skal legges til grunn for videre arbeider. Ytterligere detaljering av VA – systemet skal utføres for planlagt utbygging. Ved detaljprosjektering skal alle mengder og dimensjoner kontrolleres.

2.11 Geotekniske forhold

Geoteknisk vurdering (G-not- 1350041839) legges til grunn for videre arbeider. Grunnundersøkelser skal gjennomføres ved detaljprosjektering for å få tilstrekkelig kontroll over grunnforhold og vurdere en helhetlig løsning for hele området med tanke på masseutskifting av torv og fremtidig utbygging.

2.12 Naturmangfold

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.6.1 Offentlig tjenesteyting, folkehøgskole (o_BOP)

a) Arealbruk

I områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, o_BOP, er det tillatt å oppføre folkehøgskole med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet, og skal ha en utnyttelse på maks 40 % BYA.

Innenfor o_BOP skal det etableres trafo, enten i bygg eller frittstående. Dersom nettstasjon plasseres frittstående må det sikres brøyting rundt denne. Plassering skal godkjennes av iSalten Nett AS.

b) Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres slik at uteområder har best mulig mikroklima, herunder snø,-vind-, sol,- og skyggeforhold.

c) Høyder

Internatet kan ha en maks gesimshøyde på inntil 12,5 meter og maks mønehøyde på inntil 16,5 meter målt fra hovedinngangsnivå.

Skolebygget kan ha en maks gesimshøyde på inntil 4,5 meter og maks mønehøyde på inntil 6,5 meter målt fra hovedinngangsnivå.

Der takflaten ikke har en tradisjonell saltaksform, valmtak eller lignende, regnes mønehøyden til takets høyeste punkt. Dette gjelder for eksempel buetak, foldetak, sagtak.

d) Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 35 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet innenfor o_BOP.

Minimum 700 m² av samlet uteoppholdsareal skal opparbeides som sosiale soner i nærheten av skolebebyggelsen, og opparbeides med sittegrupper og ulike aktivitetselementer.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

e) Parkering

Det skal etableres maks 0,6 biloppstillingsplasser per boenhet. Minimum 10% av plassene skal ha universell utforming.

Det skal etableres minimum 0,17 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet på bakkeplan.

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

3.7.1 Kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg o_SKV er offentlig. Adkomst til folkehøgskolen er vist med adkomstpil på plankartet. Adkomstpilen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomster skal framkomme på situasjonsplanen. Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok, veg- og gatenormaler N100 eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler.

3.7.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Innenfor o_SVG tillates det oppføring av tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget. Områder kan benyttes til grøfter, fyllinger, skjæringer, snø opplag, plassering av gateløys. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisiktsoner. Formålsgrensen følger eksisterende eiendomsgrense, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter.

Innenfor avsatt formål o_SVG skal ingen jordkomprimering skje som vil forhindre fordrøyning av overvann.

3.8 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.8.1 Friluftsmål (o_LF)

Områdene er avsatt til uteopphold for rekreasjon og opphold for allmennheten, og kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven.

4 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal følgende foreligge, og godkjennes av Fauske kommune:

Teknisk planer:

- Adkomst, parkering, avfallsløsning, samt plassering av trafo
- Vann- og avløpsplan, herunder plan for håndtering av overvann
- Geoteknisk prosjektering, herunder grunnundersøkelser
- Lokalklimaanalyse som dokumenterer at hensynet til lokale snø,- regn,- og vindforhold er ivaretatt i utforming av bygg og uteoppholdsareal.
- Plan for håndtering av myrmasse, herunder beregning av Co2 – utslipp.
- Plan for gjennomføring av anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping

og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Illustrasjonsmateriale:

- Utomhusplan
- Sol/skygge
- Landskapstilpasning gjennom snitt og/eller 3D modeller.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Kjøreveg o_SKV

Nordland fylkeskommune må godkjenne byggeplan for avkjørselen før den bygges ut.

Avkjørselen fra fylkesvegen skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før det gis tillatelse til brukstillatelse i området.

5.2 Rammetillatelse / Igangsettingstillatelse

Før søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal følgende være utført:

- Det skal planlegges utbyggingsløsninger og utnyttelse av arealet som i minst mulig grad påvirker myrpartiet og dens vannhusholdning.
- Det skal gjøres en vurdering på om myren som blir berørt av utbyggingen kan restaurere myrer i nærområdet. Det kreves en rapport som beskriver fremgangsmåten og hvordan myrrestaureringen skal gjennomføres.

Vurderinger og tiltak skal utføres av fagkyndig personell. Tiltaket skal gjennomføres ved igangsetting av grunnarbeid.