



# Detaljregulering for Skole 9910

---

## Reguleringsbestemmelser

PlanID 2030-2016003

Saksnummer 16/2071

### 1. Planens hensikt

---

- a) Planen skal gi hjemmel for å bygge en ny felles skole for Bjørnevatn og Sandnes, Skole 9910. Planen skal gi hjemmel for å bygge nødvendig atkomst til skolen fra Nybrottsveien. Planen skal gi hjemmel til å utbedre Nybrottsveien og etablere ensidig fortau.
- b) Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet (datert 16.03.18).
- c) Følgende arealplaner oppheves delvis, de deler av planene som berøres av ny plan oppheves:

Plannavn	Vedtatt dato	Plan ID
Reguleringsplan for Sandneskrysset – vest	30.06.1971	1971101
Reguleringsplan for Nybrottsveien	02.09.1969	1969102
Reguleringsplan for Del av Nybrottsveien, Bjørnevatn	01.09.2009	2008101
Reguleringsplan for Gartnerjordet	29.03.1971	1971103
Reguleringsplan for Sundquistjordet	02.09.1976	1976101
Reguleringsplan for Rallarparken	29.03.1993	1993103
Reguleringsplan for Bjørnevatn sentrum	23.04.1996	1996104

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6):

Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) Innenfor området er det eksisterende eneboliger og eneboliger med utleie som tillates videreført.
- b) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av regulert tomt.
- c) Gesimshøyde for bolig skal ikke overstige 8 meter, mønehøyde ikke over 9 meter.
- d) Mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 meter.
- e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vei enn angitt byggegrense (10 meter fra senterlinje vei).

(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

#### 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) Innenfor området er det eksisterende boliger i form av kjedehus, rekkehus og flermannsboliger som tillates videreført.
- b) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av regulert tomt.
- c) Gesimshøyde for bolig skal ikke overstige 8 meter, mønehøyde ikke over 9 meter.
- d) Mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 meter.
- e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vei enn angitt byggegrense (10 meter fra senterlinje vei).

(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

#### 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

- a) Område BKS1 er regulert tilleggstomt til gnr/bnr/fnr. 23/2/595 og 23/2/596. Innenfor felt BKS1 tillates oppført terrasser tilhørende boliger på g/b/fnr. 23/2/595 og 23/2/596.

(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

#### 3.1.4 Undervisning (o\_BU)

- a) Utomhusplan:  
Med søknad om tillatelse skal det følge en utomhusplan. Denne skal blant annet vise:
  - bebyggelsens plassering
  - areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat)
  - gang- og kjøremønster
  - oppstillingsplasser for busser
  - elev- og ansatte levering (kiss and ride)
  - parkering (bil, moped, sykkel og evt. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelsehemmede skal makeses.
  - varelevering
  - forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
  - innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus
  - belysning
  - håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
  - plassering og utforming av avfallsanlegg
  - areal for snølagring
  - vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)

andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene kan kreves forelagt.

Bussoppstillingsplasser og areal til elev- og ansattelevering (kiss and ride) skal plasseres slik at passasjerer slipper å krysse øvrig trafikk til og fra parkeringsområdet. Utomhusplanen skal godkjennes av plan- og utviklingssjefen.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 12)*

b) Overvannsplan:

Det skal utarbeides en overvannsplan som skal leveres samtidig med utomhusplan. Overvann tillates ikke ført mot nabobebyggelse. Overvannsplanen skal godkjennes av plan- og utviklingssjefen.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 12)*

c) Geoteknisk vurdering:

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge fagkyndig geoteknisk vurdering for aktuelle tiltak.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 12)*

d) Visuelle kvaliteter:

I søknad om byggetillatelse for skole og flerbrukshall skal det redegjøres, i form av en arkitektonisk redegjørelse, for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 12)*

e) Uteopphold:

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning. Store deler av uteoppholdsarealene til skolen skal i størst mulig grad være universelt utformet.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 4, 7)*

f) Tilgjengelighet:

De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal være universelt utformet innenfor gjeldende rammene av plan- og bygningsloven. Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc.) skal som hovedregel utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.

Bestemmelser til område for undervisning (o\_BU):

g) Innenfor område til undervisning (o\_BU) tillates det oppført skolebygg og flerbrukshall, med nødvendige lekeapparater og anlegg tilknyttet skolen.

h) Innenfor område til undervisning (o\_BU) skal det etableres nødvendige parkeringsplasser for sykler, sparkere, mopeder, motorsykler og biler, samt oppstillingsplasser for minimum 3 busser og areal til elev- og ansattelevering (kiss and ride).

i) Innenfor område til undervisning (o\_BU) tillates etablert snøopplag.

j) Innenfor område til undervisning (o\_BU) tillates etablert en frittstående trafo, eller den kan integreres i annen bygningsmasse. En frittstående trafo skal ha samme type kledning, farge og takform som øvrig bebyggelse innenfor område o\_BU.

k) Bebygd areal skal ikke overstige 30% av regulert tomt. Areal til nødvendig parkering inngår ikke i denne BYA.

l) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 14 meter.

- m) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere nabo enn det som framkommer av gjeldende byggeregler.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)*

### 3.1.5 Energianlegg – Trafo (o\_BE1 og 2)

- Innenfor dette formålet kan det etableres transformatorer.
- Tillatt BRA er 8m<sup>2</sup>.
- Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 3 meter.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)*

### 3.1.6 Lekeplass (f\_BLK)

- Det tillates etablert ulike lekeapparater i dette området.
- Lekeplasser må sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).
- Lekeplassen er felles for gnr/bnr/fnr. 23/2/595 og 23/2/596.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)*

### 3.1.7 Eierform

- Formål med offentlig eierform: (o\_BU, o\_BE1 OG 2, o\_SV1 og 2, o\_SF1, 2 og 3, o\_SGS1 – 7, o\_SVT og o\_GF1 – 10)
- Formål med felles eierform: (f\_BLK, f\_SV1 - 6, f\_SVT1 – 4)
- Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 14)*

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

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlige veianlegg med tilhørende løsninger for gående og syklende skal det utarbeides iht. plankartet.

*(jf. pbl. §12-7 nr. 1)*

- Adkomst til boligene skal være som angitt med avkjøringspil i plankartet og utformes i henhold til gjeldende veihåndbok.

*(jf. pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 4)*

### 3.2.2 Offentlig veg

o\_SV1 og 2 er offentlig veger innenfor planområdet.

*(jf. pbl. §12-7 nr. 1 og nr. 14)*

### 3.2.3 Fellesveg/-atkomst

f\_SV1 skal betjene arealene/eiendommene gnr 23 bnr 2 fnr 782 og 906.

f\_SV2 skal betjene arealene/eiendommene gnr 23 bnr 2 fnr 781 og gnr 23 bnr 277.

f\_SV3 skal betjene arealene/eiendommene gnr 23 bnr 2 fnr 329 og gnr 23 bnr 95 og 138.

f\_SV4 skal betjene arealene/eiendommene gnr 23 bnr 2 fnr 35 og gnr 23 bnr 216.

f\_SV5 skal betjene arealene/eiendommene gnr 23 bnr 178, gnr 23 bnr 2 fnr 49 og gnr 23 bnr 2 fnr 331.

f\_SV6 skal betjene arealene/eiendommene gnr 23 bnr 150 og 388.

*(jf. pbl. §§12-7 nr. 1 og nr. 14)*

### 3.2.4 Private veier/atkomst

SV1 er adkomst til gnr 23 bnr 2 fnr 15.

SV2 er adkomst til gnr23 bnr 94.

SV3 er adkomst til gnr 23 bnr 502.

SV4 er adkomst til gnr 23 bnr 656.

### 3.2.5 Fortau

o\_SF1 er fortau langs Nybrottsveien og fram til o\_BU. o\_SV2 og 3 er øvrige fortau innenfor planen. Dette er offentlige fortau tilknyttet offentlig veg.

*(jf. pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 14)*

### 3.2.6 Gang- og sykkelveier

o\_SGS1 – 7 er offentlige gang- og sykkelveier i planområdet.

*(jf. pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 14)*

### 3.2.7 Annen veigrunn - tekniske anlegg

o\_SVT er grøfteareal som kan benyttes til grøfter og eller snøopplag tilknyttet offentlig vei.

f\_SVT1 er grøfteareal som er felles for gnr 23 bnr 2 fnr 781 og gnr 23 bnr 277.

f\_SVT2 er grøfteareal som er felles for gnr 23 bnr 2 fnr 329 og gnr 23 bnr 95 og 138.

f\_SVT3 er grøfteareal som er felles for 23 bnr 2 fnr 35 og gnr 23 bnr 150, 216 og 388.

f\_SVT4 er grøfteareal som er felles for gnr 23 bnr 178, gnr 23 bnr 2 fnr 49 og gnr 23 bnr 2 fnr 331.

*(jf. pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 14)*

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Stisystem

- a) Eksisterende stisystemer i friområdene skal i størst mulig grad bevares.
- b) Dersom eksisterende stier brytes som følge av opparbeiding av parkeringsområdet, bygningsmasse eller andre installasjoner inne på areal regulert til undervisning (o\_BU), skal det etableres gangforbindelse slik at stiene kan knyttes sammen.

*(jf. pbl. §12-7 nr. 1)*

### 3.3.2 Friområder generelt

Områdene o\_GF1 – 9 er offentlige grøntområder.

*(jf. pbl. §12-7 nr. 14)*

#### 3.3.2.1 Friområde tilknyttet Skole 9910 (o\_GF1)

- a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Området kan benyttes som en del av skolens uteområder/nærturområder. Det kan etableres ulike typer av lekeapparater i dette området, men disse skal være allment tilgjengelig. Tiltak som fremmer folkehelse og friluftsliv kan tillates.
- b) Det tillates at det etableres «snarveier» fra omkringliggende boligområder og fram til skoletomta.
- c) Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

(jf. pbl. §12-7 nr. 1)

### 3.3.2.2 Friområde mellom boliger i Nybrottsveien 66 og 68 (o\_GF4)

Deler av dette område kan benyttes som adkomst til eiendommen gnr 22 bnr 2 fnr 833. Det tillates ikke parkert biler, tilhengere o.l. i dette området. som kan være til hinder for framkommeligheten i dette grøntdraget.

(jf. pbl. §12-7 nr. 1)

### 3.3.2.3 Friområde ved «Andedammen» (o\_GF6)

Det tillates etablert parkeringsplasser i dette området. Disse knyttes opp mot bruken av tilliggende turområder.

(jf. pbl. §12-7 nr. 1)

## 3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

### 3.4.1 Kombinert formål Bolig/forretning/kontor (BKB)

- a) Innenfor området er det eksisterende bebyggelse som tillates videreført. Bebyggelsen tillattes benyttet til bolig, forretning, kontor og mindre verkstedvirksomhet, i kombinasjon eller ensformig.
- b) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av regulert tomt.
- c) Gesimshøyde for bolig skal ikke overstige 8 meter, mønehøyde ikke over 9 meter.
- d) Mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 meter.
- e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vei enn angitt byggegrense (10 meter fra senterlinje vei).

(jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Støysoner (§ 11-8 a) (rød sone H210 og gul sone H220)

#### 4.1.1 Støytiltak på eksisterende boliger (H220)

For eksisterende eiendommer innenfor hensynssone H220 skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak dersom målt veitrafikkstøy etter utbygging av skole (o\_BU) gir:

- I. økning av støynivået på over 3 dB på utendørs oppholdsareal til bolig.
- II. økning av støynivået til over kravene (NS 8175) til innendørs støynivå i bolig.

#### 4.1.1 Støybestemmelser for ny bebyggelse

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for bebyggelse i planen innenfor hensynssone H220, med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter må ha minst ett oppholdsrom med luftevindu/balkongdør i fasade med støynivå under grenseverdi for gul støysone for alle støykilder.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016.

#### 4.2 Faresoner (§ 11-8 a) (sone H370)

Faresonen indikerer eksisterende trafoanlegg. Det tillates ikke opphold eller tiltak til annet enn elektrisk anlegg innenfor sonen.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før bebyggelse til undervisning tas i bruk (o\_BU)

#### 5.1.1 Nybrottsveien

Det vil ikke bli gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygg innenfor o\_BU før Nybrottsveien er opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.

#### 5.1.2 Fortau

Det vil ikke bli gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygg innenfor o\_BU før nytt fortau langs Nybrottsveien er opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.

#### 5.1.3 Kryssing av fylkesveg 885

Det skal etableres et fysisk skille mellom gang- og sykkelvegen og fylkesveg 885 slik at myke trafikanter kanaliseres til fotgjengerovergangen som skal etableres sør for Nybrottsveien. Det vil ikke bli gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygg innenfor o\_BU før dette er etablert.

#### 5.1.3 Parkeringsareal

Det vil ikke bli gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygg innenfor o\_BU før parkeringsplasser, busslommer, elev- og ansatte levering (kiss and ride) til skolen, inne på areal regulert til o\_BU, er opparbeidet.

*(jf. pbl. § 12-7 nr. 10)*