

Områdeplan for deler av Karasjok sentrum

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID 202201

Saksnummer 2022/592

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av skole og helsesenter. Det tilrettelegges også for fremtidig kombinert boligbebyggelse på feltet i nord. Planen skal sikre:

- Bygningenes plassering og størrelse
- Trafikksikre adkomstveier
- Kvalitet og størrelse på utearealer

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

Til rammetillatelse skal det utarbeides:

- Estetisk redegjørelse
- Utomhusplan som viser:
 - o Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - o Nytt og eksisterende terreng
 - o Ny vegetasjon og eventuelt større trær som skal fjernes
 - o Stigningsforhold og universell utforming
 - o Internveier og parkering
 - o Renovasjonsløsning og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
 - o Materialbruk, møblering, belysning
 - o Busslommer og hentesoner
 - o Åpen overvannshåndtering
- Rammeplan for VAO

2.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages gjenstander som viser eldre aktivitet, eller automatisk fredet kulturminne som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses. Melding om funn skal straks sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget.

2.3 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bebyggelse for publikum og opparbeidelse av uteområder skal være universelt utformet.

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av grøntarealer, grønne tak, fordrøyningsbasseng e.l.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for alt overvann – både takvann, overflatevann og drensvann, samt flomveier.

Både overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Ombruk av vann, og fordrøyningsløsninger, skal prioriteres, sammen med infiltrasjonsmulighet der det er egnet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt T og BAA)

3.2 Offentlig og privat tjenesteyting, felt T

Formålsområdet skal bebygges med helsesenter med tilhørende funksjoner og skoleanlegg med tilhørende funksjoner. Feltet er delt inn i 2 bestemmelsesområder med egne bestemmelser.

Bestemmelsene til de ulike områdene ligger under punkt 6. «Bestemmelser til bestemmelsesområder».

Hoveddelen av helsesenter og skoleanlegg skal ligge innenfor sitt angitte bestemmelsesområde, men det tillates at deler av bebyggelsen legges over grensen for å skape et best mulig, helhetlig anlegg.

3.2.1 Estetikk og materialbruk

Ny bebyggelse og utearealer skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes varige, solide og miljøvennlige materialer. Bebyggelsen skal være variert, men harmonisk.

3.2.2 Tekniske anlegg og takoppbygg

Tekniske anlegg over tak og takoppbygg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser. Åpne tekniske anlegg tillates ikke.

Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner over maksimale gesimshøyder inntil 3,5 meter.

Det tillates oppført takoppbygg for heis og trapp over maksimale gesimshøyder.

Takoppbygg skal samlet utgjøre maksimum 30 % av underliggende takflate.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

3.2.3 Parkering

Parkeringskrav ved etablering av skolen og helsesenteret.

Bilparkering

Det skal etableres minimum 40 p-plasser for helsesenteret.

Det skal etableres minimum 40 p-plasser for skoleanlegget.

Sykkel:

Det skal etableres minimum 40 plasser ved helsesenteret.

Det skal etableres minimum 80 plasser ved skoleanlegget.

HC-Parkering

Andelen HC-parkering skal utgjøre minimum 1 HC parkering fra 5 til 20 bilparkeringsplasser, deretter en ekstra HC- parkering for hver påbegynt 20 bilparkeringsplasser. HC parkering skal lokaliseres nært hovedinngang.

Sykkelparkering

Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier eller uteoppholdsareal. Det skal være mulig å låse sykkelen til fast innretning.

3.2.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen ved søknad om rammetillatelse.

3.2.5 Anleggsperioden

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442/2021 (eller senere retningslinjer som erstatter denne) skal legges til grunn for anleggsperioden. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal ikke overskride grenseverdier oppgitt i kap. 6 i T-1442.
- Det tillates ikke anleggsarbeid som skaper støy etter kl. 23.00 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeid på helligdager.
- Skoleveier skal defineres, og skjermes mot massetransport og annen anleggstrafikk. Anleggsområdet skal gjerdes inn og sikres slik at barn og ungdom ikke kan ta seg inn i området.
- Midlertidige anlegg- og trafikkområder skal tilbakeføres og opparbeides til regulert formål.

3.2.6 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være minimum 0,8. Beregningsmetode og vektingsfaktorer beskrevet i Norsk standard for blågrønn faktor (NS 3845:2020 eller den til enhver tid gjeldende versjon) skal legges til grunn ved detaljregulering og søknad.

3.2.7 Trafikkarealer

Det skal settes av plass til varelevering og snuplass for lastebil/buss.

Det skal settes av plass for oppstilling av 3 busser.

3.2.8 Utearealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skolen er 30kvm pr elev.

Det skal opparbeides ulike soner i utearealet tilpasset ulike aldersgrupper og aktiviteter.

- Det skal etableres bål plass med gapahuk som del av uteområdet
- Det skal etableres separate lekeområder for de ulike trinn/aldersgrupper.
- Lekeområdene skal være rikholdige og innby til aktivitet. Det skal etableres balanseløype, klatrestativ, karusell, huskestativ, hinderløype og utegym.
- Det skal etableres ballbaner/ballbinger for de 3 trinnene.

- Det skal etableres utarbeidsplass tilknyttet duodji.

3.3 Kombinert formål Bolig, forretning, tjenesteyting, felt BAA

Formålsområdet skal bebygges med leilighetsbygg, forretning og kontor.

Det er krav om detaljregulering før utbygging av området.

Gjenbrukspotensiale for bygg og materialer, samt muligheten for lavest mulig klimagassutslipp for nye tiltak og anleggsvirksomhet, skal inngå som en del av planprosessen

3.4 Nærmiljøanlegg, felt NMA

Innenfor formålsområdet kan det etableres ulike idrettsanlegg.

Det kan etableres tribuneanlegg og mindre bygg knyttet til idrettsanlegget.

Eksisterende trær skal så langt det lar seg gjøre bevares.

Før godkjenning skal det sendes inn detaljert utomhusplan i skala 1:200.

Etablering av permanent motorsportanlegg krever detaljregulering.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V1, V2, V3, o_KV, o_KH, AVG)

Veier skal utformes etter krav i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og håndbøker.

Veier skal opparbeides med asfaltdekker.

Det skal settes kantstein mellom kjørebane og fortau/gang- og sykkelsti der disse ligger inntil hverandre.

Veg, Annen veigrunn (felt V1, o_KV, o_KH, AVG)

Veien er offentlig.

Veiendringer og busslomme skal godkjennes av Statens vegvesen.

Det skal tas spesielt hensyn til myke trafikanter og barn ved utforming av veisystemet gjennom overgangsfelt, taktil markering, overflater og materialbruk og skilting.

Busslomme, Kjørevei (felt o_KV, o_KH)

Busslommen er offentlig. Den skal etableres innenfor felt o_KV.

Det skal etableres plattform innenfor felt o_KH1.

Det skal etableres leskur innenfor felt o_KH2.

Vei og busslomme skal godkjennes av Statens vegvesen.

Veg, (felt V2)

Veien er offentlig.

Det skal etableres gang- og sykkelsti med minimum 1,5m bredde langs veien, fra krysset frem til skolen.

Veg, (felt V3)

Veien er offentlig.

Det skal etableres fortau på østsiden av veien i forlengelse av gangfelt over E6.

3.6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (Park, felt PA)

Eksisterende furutrær skal bevares – skogpreget skal bevares.

Stier og andre opparbeidede flater skal utføres med permeable dekke som f.eks. grus eller treflis.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gang- og sykkelvei.

Park skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan i skala 1:200

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Omsorgsbygg

- 4.1.1 Innenfor feltet tillates bygging av helsesenter med tilhørende funksjoner. Deler av skoleanlegges kan legges innenfor området for å få en helhetlig løsning,
- 4.1.2 Tillatt utnyttingsgrad er BYA 35 %. Parkering og overdekket sykkelparkering skal ikke medregnes i BYA.
- 4.1.3 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimal byggehøyde er kote + 153,5 for hovedbygget. Maksimal høyde på ambulansegarasje er kote + 151,0. Eventuelle tekniske rom og glasstak tillates 3,0m over takflaten og skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.
- 4.1.4 Det tillates etablering av trafo/nettstasjon innenfor feltet. Plassering skal godkjennes av netteier og kommunen.
- 4.1.5 Bebyggelse skal ha trekledning som hovedmateriale. Innslag av platekledninger kan tillates som del av fasadekomposisjonen.

4.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

Undervisning

Utforming

- 4.2.1 Innenfor feltet tillates bygging av undervisningsbygning med tilhørende funksjoner. Deler av helse- og omsorgsbygget kan legges innenfor området for å få en helhetlig løsning.
- 4.2.2 Tillatt utnyttingsgrad er BYA 35 %. Parkering og overdekket sykkelparkering skal ikke medregnes i BYA.
- 4.2.3 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimal byggehøyde er kote + 153,5 for bebyggelsen i 1 etasje, og kote + 153,0 der det er 2 etasjer eller gymsal, kultursal og svømmehall. Eventuelle tekniske rom tillates 3,0m over takflaten og skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.
- 4.2.4 Det tillates etablering av trafo/nettstasjon innenfor feltet. Plassering skal godkjennes av netteier.
- 4.2.5 Bebyggelse skal ha trekledning som hovedmateriale.

4.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3)

Gang og sykkelvei

- 4.3.1 Innenfor feltet tillates etablering av gang- og sykkelvei fra skoleområdet opp mot gang- og sykkelvei og busslomme langs E6.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt T, PA, NMA)

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge:

1. Utomhusplan for alle arealer innenfor planområdet, inkludert helhetlig plan for uteoppholdsarealer med lekearealer og grønnstruktur.
3. Plan for gjennomføring av teknisk infrastruktur for de enkelte byggetiltak.
 - a. Elektrisk inkl. belysnings
 - b. Renovasjon
 - c. Vann
 - d. Avløp
 - e. Brannvann
 - f. Overvann
4. Dokumentasjon vedrørende rasfare som viser at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i byggeområder der det er kartlagt risiko for ras- og skredfare gjennom utredning av områdestabilitet.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt T)

Før igangsettingstillatelse til bebyggelse kan gis skal:

1. Godkjent detaljplan for VA- og overvannsanlegg foreligge.

2. Godkjent detaljplan for samferdselsanlegg foreligge.

5.3 Før igangsettingstillatelse (felt V1, V2, V3)

Godkjent detaljplan for samferdselsanlegg inkl. belyningsplan skal foreligge før igangsetting av arbeider innenfor feltene.

5.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt T)

Uteoppholdsarealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for det enkelte byggetiltak.

Busslomme med leskur skal være etablert før skolen tas i bruk.

Gang- og sykkelvei (GS1) skal være etablert.

Gangfelter på E6 skal være etablert i henhold til plankart.

Interne gangveier fra bussholdeplass til skolen skal være etablert.

Piera Biret Geaidnu skal være stengt av ved E6.