



Detaljregulering for Frydenlund barneskole

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2023006

Dato: 07.05.2024

§ 1. Generelt

1.0 Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for ny barneskole med tilhørende utearealer i tråd med områdereguleringsplan for Frydenlund, planid 2019001, ikrafttredelsesdato 17.11.2022.

1.1. Planavgrensning

Planområdet er på ca. 22 daa. Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet

1.2. Planområdets arealformål

§ 12-5. 1. Bebyggelse og anlegg

- Offentlig og privat tjenesteyting – undervisning (T)
- Vann og avløpsanlegg (VA)
- Renovasjonsanlegg (RA)

§ 12-5. 2. Samferdselsanlegg

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gatetun (GT)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Parkeringsplasser (PP)
- Annen veggrunn – grøntanlegg/rabatt (AVG)

§ 12-6 Hensynssoner

- Andre sikringssoner (H190)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1 Estetikk

Ved utformingen av bebyggelsen skal estetikk tillegges stor vekt. Utformingen skal sees i sammenheng med de tilstøtende bygningene og ta hensyn til disse. Det skal søkes en variasjon i høyder slik at overgangen til den lavere, tilliggende boligbebyggelsen ivaretas på en estetisk god måte.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Større, eller særlig eksponerte byggeprosjekter, skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Nye tiltak skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for hvordan farge og materialvalg ivaretar et helhetlig grep.

§ 2.2 Byggegrenser

Formålsgrænse mot tilstøtende gater gjelder som byggegrænse, unntatt langs Villaveien, hvor det er avsatt egen byggegrænse mot gate. Det er i tillegg avsatt byggegrænse mot skolegård i kvartalet.

§ 2.3 Universell utforming

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, trafiksikker og lett orienterbart gangveinett med korte avstander mellom parkeringsplasser, utendørsplasser og hovedinnganger.

§ 2.4 Miljøkvalitet

Innenfor planområdet skal støy, støv og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

Støy skal vurderes iht. retningslinje T-1442/2021.

Skolen skal ikke ligge i rød støysone.

Dersom skolen ligger i gul støysone skal store deler av egnede leke- og uteoppholdsarealer ha støynivå $L_{day} \leq 55$ dB.

Bygge- og anleggsstøy skal følges opp av utførende entreprenør med utgangspunkt i retningslinjen T-1442/2021

§ 2.5 Energi og fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for alle bygg innen planområdet, men ikke for oppføring/ombygging for bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal.

Det gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

§ 2.7 Forurenset grunn

Tiltaksplan skal utarbeides for håndtering av funn av forurensete masser i henhold til forureningsforskriftens kap.2.

Tiltaksplan skal være godkjent av forureningsmyndighet (Areal- og samfunnsutvikling) før det gis igangsettingstillatelse.

§ 2.8 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Dersom det under bygge- og anleggsfase kommer frem gjenstander eller spor som viser eldre aktivitet, må arbeidet stanses og melding sendes til Sámediggi – Sametinget omgående jfr. det generelle aktsomhetsansvaret.

§ 2.9 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for skoleelever, foresatte, skolens ansatte, beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljødirektoratets veileder T-1442/2021.

I anleggsperioden skal det utarbeides et støvmålingsprogram. Evt. støvreduserende tiltak i anleggsfasen skal iverksettes. Miljødirektoratets veileder T-1520 skal følges.

§ 2.10 Frisiktsoner

Det tillates ikke vegetasjon, trær eller andre anlegg over 0,5 meter innenfor frisiktsoner vist med frisiktlinjer på plankartet.

§2.11 Veg og trafikkarealer

Statens vegvesens håndbøker skal legges til grunn ved planlegging som omfatter veg og trafikkarealer. Narvik kommune kan stille krav som fraviker håndbøkene.

§ 3. Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Offentlig og privat tjenesteyting (T)

Innenfor område T skal det etableres skole. Området omfatter verneverdig bygning som skal ominnredes i tråd med formålet.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området.

3.2.1 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyder er kote + 73, som angitt på plankartet. Maksimal mønehøyde er kote +74. Heishus og takoppbygg for ventilasjon tillates inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg tillates inntil 200 m² BTA. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

3.2.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA for området.

3.2.3 Uteoppholdsareal

Området skal opparbeides for opphold og lek (skolegård) for elever og ansatte. Området skal ha grønne arealer og beplantning.

3.2.4 Parkering

Det skal tilrettelegges for 0,8 sykkel pr elev og 0,5 sykkel pr årsverk for ansatte innenfor område T.

Parkering for funksjonshemmede og korttidsparkering skal etableres innenfor parkeringsformålene PP2-9 i planen.

3.2.4 Ubebygd areal

Utrykningskjøretøy skal sikres kjøreatkomst til byggene.

3.2.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor området. Nettstasjonen skal integreres i utearealets design slik at den inngår som en naturlig del av utearealet.

§ 3.2 Vann og avløpsanlegg (VA)

Området omfatter eksisterende pumpestasjon.

Bygning tillates inkorporert i framtidig bygningsanlegg og skal integreres i utearealets design slik at den inngår som en naturlig del av utearealet.

§ 3.3 Renovasjonsanlegg (RA)

Avfallsløsning med nedgravde containere skal etableres innenfor området.

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

§ 4.1 Veg (KV)

- Område o_KV skal opparbeides som vist på planen.
- Kjørveger skal opparbeides med vegbredde på 7 meter i Alleen og 4 meter i Tårnveien og Hålogalandsgata.
- Det skal være vesentlig innslag av grønt mellom kjørevei og fortau, i gatene Alleen og Tårnveien. Det skal opparbeides P-plasser for HC- kjøretøy, driftsbil og gateparkering for bil tilknyttet Alleen og Hålogalandsgata. Størrelse på P-plass skal settes etter Byggforsklad 312.130, resterende arealer på o_KV settes av til grønne innslag. Det tillates mindre justeringer i forhold til illustrert løsning.
- I Alleen skal det opparbeides en lomme for varelevering i tilknytning til renovasjonsløsning og en parkeringsplass for driftsbil.
- I Alleen skal opparbeides 3 stk. HC parkeringsplasser tilknyttet inngang til skolen og 4 parkeringsplasser.
- Området skal være offentlig.

§ 4.2 Fortau (FO)

- Områdene o_FO skal opparbeides som vist på planen. Fortau skal ha en bredde på minst 3 meter.
- Områdene skal være offentlige.

§ 4.3 Gatetun (GT)

- Område o_GT er avsatt til gatetun, og skal benyttes for ferdsel, lek og uteopphold mv. Innenfor området tillates installasjoner, beplantning og møblering som er tilpasset disse funksjoner, herunder også sykkelparkering. Kjøring til eiendommene tillates.
- Områdene skal opparbeides som vist på planen.
- Områdene skal være offentlige.

§ 4.4 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

- Område o_GG er avsatt til offentlig gangareal.
- Det tillates kjøring til VA-anlegg/pumpestasjon i forbindelse med tilsyn av anlegg.
- Området tillates overbygget. Fri høyde under eventuelt overbygg skal være 4,6 m.
- Området skal driftes av Narvik kommune v/ Eiendomsforvaltning.

§ 4.5 Parkeringsplasser (PP)

- Områdene o_PP skal opparbeides som vist på planen og fungere som korttidsparkering (drop-off sone).
- Området skal være offentlig.

§ 4.6 Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG)

- Områdene o_AVG er overganger mellom offentlig fortau og tilliggende eiendommer.
- Områdene skal ha grønn beplantning. Det tillates flersjiktet vegetasjon innenfor områdene.
- Områdene skal være offentlige.

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

§ 5.1 Sikringssone, andre sikringssoner (H190)

Hensynssone H190 omfatter trasé for kommunal hovedvannledning. Innenfor sonen skal Narvik kommune ha rett til å foreta graving og andre nødvendige arbeider til ettersyn, vedlikehold og utbedring av ledninger.

Narvik kommune skal ha rett til nødvendig atkomst over eiendommen i samband med arbeid nevnt over, herunder rett til å anlegge midlertidig passering hvis det er nødvendig. Narvik kommune skal foreta full opprydding etter arbeid som nevnt ovenfor, og bringe grunnen tilbake til opprinnelig stand.

Det tillates nødvendige bygningskonstruksjoner innenfor området. Ledningsnett inn/ut av stasjonen skal ivaretas ved ev. inkorporering av eksisterende pumpestasjon i fremtidig bygningsanlegg.

Overbygning tillates ikke innenfor området, med unntak av gangbro mellom nytt skolebygg og eksisterende (Gulskola).

§ 5.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bygningen «Gulskola» innenfor området H570_1 Villaveien 60, gnr. 39/128 er verneverdig og tillates ikke revet.

Gulskola skal tas i bruk som del av ny barneskole i området. Det tillates å etablere en fysisk forbindelse mellom Gulskola og nybygg i andre etasje.

Ved vedlikehold og utbedringer av bygningen skal fasadeuttrykk bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling kan skiftes ut med nye elementer som har samme utforming og uttrykk.

Det tillates nødvendige tilpasninger av fasade og konstruksjoner i forhold til ny bruk. Dette må ikke gå ut over byggets opprinnelige uttrykk og ivaretagelse av byggets bevaringsverdi.

Ved uenighet om fasadeutforming skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning.

Nordland fylkeskommune skal høres i alle plan- og byggesaker som omhandler, eller kan få innvirkning på, den verneverdige bygningen.

6. Dokumentasjonskrav

6.1 Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Støyfaglig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for bebyggelse.
- Dokumentasjon på at fundamenteringen imøtekommer krav om bygging på sikker grunn.
- Godkjent VAO-plan. Planen skal godkjennes av Narvik vann KF og Narvik kommune v/Veg og park. Prinsippene i godkjent VAO-rammeplan datert 30.10.2023, revidert 17.04.24 skal legges til grunn.
- Godkjent utomhusplan i 1:200 som viser plassering av atkomst, bygninger, hovedinnganger, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og beplantning. Planen skal vise høydekoter, hvordan universell utforming er ivaretatt og sammenhengen med tilstøtende offentlig areal. Utomhusanlegget skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Illustrasjonsplan datert 27.10.2023 skal legges til grunn for videre prosjektering
- Kvalitetsprogram for miljø og energi.
- Tiltaksplan for å redusere støy i anleggsperioden i hht veileder T-1520. Tiltaksplanen skal inneholde redegjørelse for rystelser og vibrasjon i bygg- og anleggsperioden i planområdet. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljødirektoratets veileder T-1442/2021. I anleggsperioden skal det utarbeides et støvmålingsprogram. Evt. støvreduserende tiltak i anleggsfasen skal iverksettes. Miljødirektoratets veileder T-1520 skal følges. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Narvik kommune.
- Tiltaksplan for å redusere ulemper med transport og trafikk, offentlig transport og trafikkavvikling. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Narvik kommune.
- Godkjent vegtekniske planer. Vegtekniske planer skal godkjennes av veimyndighet.

6.2 Før midlertidig brukstillatelse innenfor felt T kan gis skal følgende foreligge:

Ferdigmelding for vann og avløp være godkjent

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Trinnvis utbygging:

Skoleområdet skal opparbeides i flere faser:

- Riving av «Blåbygget» og innvendig del av «Gulskola»
- Bygging av ny skole inklusiv «Gulskola» og etablering av renovasjonsanlegg og del av VAO
- Opparbeiding av nordlige del av uteområde til skolen
- Rivning av øvrig bebyggelse innenfor kvartalet (bygg som skal rives er markert på plankartet)
- Opparbeiding av resterende del av utearealet, tilgrensende vegareal i Alléen og Tårnveien, nedre del av Hålogalandsgata (ikke areal avsatt til gatetun), samt VAO-anlegg innenfor felt T.

7.2 Før ferdigstillelse:

Ny skole tillates tas i bruk før alle veganlegg, parkering og deler av utearealet er ferdigstilt.

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

7.2.1 Før midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak innenfor planområdet være opparbeidet/etablert:

- Alleen inklusiv parkering PP1 samt anlegg for renovasjon
- Fortau langs Alleen inklusiv fotgjengerfelter
- Del av skolens uteareal
- God leveringsikkerhet for hygienisk trygt drikkevann.

7.2.2 Før ferdigattest skal følgende være opparbeidet/etablert:

- Teknisk infrastruktur i henhold til godkjent VAO-plan.
- Veganlegg i Tårnveien og Hålogalandsgata i sør fram til Tårnveien i tråd med detaljreguleringsplanen.
- Utearealer innenfor kvartalet i hht godkjent utomhusplan.
- Nødvendige beskyttelsestiltak mot støv, rystelser, støy og vibrasjon.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VAO-rammeplan, datert 30.10.23, revidert 17.04.2024.