

PlanID : 5014202504

Arkivsak :

Detaljreguleringsplan for Nabeita skole og barnehage

BESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 17.08.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202504, datert 24.06.2026.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Idrettsanlegg (1400)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Uteområder, gangarealer og inngangspartier skal utformes med god oversikt og tilstrekkelig belysning (nedadrettet belysning). Beplantning, terreng og konstruksjoner skal ikke etableres slik at de skaper uoversiktlige eller skjermede oppholdssoner som kan redusere opplevd trygghet og sikkerhet.

§ 3.2 Terrengbehandling

- a) Kantvegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre. Planting av stedegne trær og busker tillates.
- b) Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse.

§ 3.3 Vegetasjon

Arealer som skal beplantes skal beplantes med, stedegen og hardfør vegetasjon, gjerne flersjiktlig. Det skal benyttes allergivennlige og pollinatorvennlige plantearter.

§ 3.4 Fremmede arter

- a) Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.
- b) Masse som fraktes inn og ut av området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

§ 3.5 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal vise konkrete avbøtende tiltak og tilfredsstillende grenseverdier i kap. 6.3 i T-1520 og kap. 6 i T-1442/2021. Bygge- og anleggsvirksomheten skal ikke overstige støygrensene i tabell 4 og 5 i T-1442/2021.

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

§ 3.7 Geoteknisk detaljprosjektering

Det skal utføres geoteknisk detaljprosjektering.

§ 3.8 Forurensning i grunn

Ved eventuelle funn av avvikende masser under gjennomføring av tiltak skal disse håndteres i samsvar med gjeldende regelverk.

§ 3.9 Massehåndteringsplan

Overskuddsmasser fra tiltak innenfor planområdet skal så langt det er mulig gjenbrukes internt i tiltaket eller i andre bygge- og anleggsprosjekter i nærområdet. Dersom dette ikke er mulig, skal massene håndteres i samsvar med gjeldende regelverk. Alle overskuddsmasser

som ikke kan gjenbrukes, regnes som næringsavfall og skal leveres godkjent deponi. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en redegjørelse for forventede masser og plan for håndtering av eventuelle overskuddsmasser (massehåndteringsplan).

§ 3.10 Klima

Utbygging innenfor planområdet skal gjennomføres slik at hensynet til reduksjon av klimagassutslipp ivaretas, i samsvar med statlige planretningslinjer for klima og energi. Det skal legges til rette for energieffektive bygningsløsninger, bruk av fornybare energikilder der dette er hensiktsmessig, materialvalg med lavt klimagassavtrykk og utforming av bygninger og utearealer som bidrar til redusert transportbehov. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en redegjørelse for hvordan dette er ivarettatt.

§ 3.11 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser skal deponeres.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 4.1.1 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (o_T)

- a) Innenfor arealformålet tillates det oppført skole og barnehage med tilhørende bygg.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som anvist på plankartet. Mindre tiltak som grillhytte, vognskur, gapahuk, sykkelparkering og lignende tillates oppført utenfor viste byggegrenser. I tillegg tillates balkonger og mindre utkragninger på bebyggelsen utenfor angitte byggegrenser. Utomhusplan datert 24.06.2026 skal være retningsgivende for plassering av bebyggelse.
- c) Innenfor formålet skal det tilrettelegges for minimum 40 sykkelparkeringsplasser. Minimum 10 % av plassene skal tilrettelegges for sykkelvogn og transportsykler.
- d) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken/søknad om tiltak.
- e) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget for å dempe fjernvirkning.
- f) Ved søknad om tiltaket skal det vedlegges en detaljert utomhusplan som viser plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, gangareal, avkjørsel og parkering.
- g) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 20 %-BYA.
- h) Det tillates etablert energianlegg innenfor formålet. Dette skal plasseres etter avtale med nettselskapet.
- i) Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 47 meter og areal på maks 20% prosent av takflaten og skal ha en avstand på minimum 3 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.
- j) Renovasjonsanlegg etableres i samsvar med prinsipiell utomhusplan.

§ 4.1.2 Idrettsanlegg

Arealet inngår som en del av idrettsanlegget og skal benyttes som adkomst.

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

§ 4.2.1 Kjøraveg (o_KV)

o_KV1 fk.716, Sørfrøyveien, skal ha en inndeling som vist i plankartet.

o_KV2 er adkomst til kollektivholdeplass og parkering.

o_KV3 er adkomst til idrettsanlegg.

§ 4.2.2 Fortau (o_FO1-2)

o_FO1-2 er fortau som gir adkomst fra gang- og sykkelveg langs Sørfrøyveien. Disse skal opparbeides med minimum 2,5 meters asfaltert bredde.

§ 4.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

o_GS1 gang- og sykkelveg langs fv. 716, Sørfrøyveien, skal ha en inndeling som vist på plankartet.

§ 4.2.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_AVT1-3)

Områdene o_AVT1-3 er annen veggrunn teknisk tilknyttet fv. 716, Sørfrøyveien. Arealene skal nyttes til separering av gående og kjørende samt fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.

§ 4.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1-5)

o_AVG1-5 kan benyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning, snøopplag o.l. Det tillates også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg innenfor formålet.

§ 4.2.6 Kollektivholdeplass (o_KH)

Arealet skal benyttes til kollektivholdeplass og opparbeides med fast dekke.

§ 4.2.7 Parkering (o_P1-3)

Arealet skal benyttes til parkering. Det skal opparbeides minimum 80 parkeringsplasser for bil innenfor formålet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne, mens minimum 10 % skal være tilrettelagt for lading av el-bil. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for opparbeidelse av parkeringsarealene og arealene rundt. Grønne arealer som grenser til parkeringsarealene skal opprettholdes med et grønt preg som skissert i illustrasjonsplan.

§ 4.3 Hensynssoner (§ 12-6)

§ 4.3.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan forringe kystlyngheia i området.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Anleggsperioden

Nødvendige beskyttelsestiltak mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Forekomst av evt. fremmede arter skal håndteres slik at den bekjempes innenfor de områder som blir direkte berørt av tiltaket. De fremmede artene skal ikke spres. Detaljert beskrivelse av håndtering med tiltak, rengjøring, avgrensning, masseforflytning og oppfølging med bekjemping skal utarbeides før anleggsarbeid kan igangsettes. Retningslinje: Metoder for å hindre spredning av fremmede arter finnes i rapport; M-982/2018 «Håndtering av

løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter». Miljødirektoratet 2018.

§ 5.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal følge en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, parkering for sykkel og bil, inklusiv HC-parkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, flomveger og plass for vintervedlikehold. Tiltak innenfor areal registrert som kystlynghei, skal begrenses til et minimum.

Uteoppholds- og lekeareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest for skole og barnehage gis, og innen første barmark sesong etter at bygg tas i bruk.

§ 5.3 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske anlegg (vei, vann, avløp, overvann og veglys) før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering
- Vurdering av eventuell fordrøyning som f.eks. regnbed, lavbrekk og felt for infiltrasjon skal gå fram av teknisk plan.
- Detaljert vann- og avløpsplan.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann.

Vei, vann og avløp, fortau og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte i henhold til godkjent plan før ferdigattest for skole og barnehage gis.

§ 5.4 Geoteknisk detaljprosjektering

Geoteknisk detaljprosjektering skal være utført før igangsettingstillatelse for skole og barnehage gis.

§ 5.5 Massehåndteringsplan

Massehåndteringsplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

§ 5.6 Klima

Redegjørelse for hvordan hensynet til reduksjon av klimagassutslipp ivaretas, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 5.7 Ombrukskartlegging

Før igangsettingstillatelse gis skal ombrukskartlegging gjennomføres, og plan for ombruk skal følge byggesøknaden. Dette gjelder bygningsmateriale, massehåndtering og eksisterende vegetasjon.

§ 5.8 Vannmiljø

Før igangsettingstillatelse gis skal det gjøres avbøtende tiltak for å bedre myras evne til å holde på vannet ved å «plugge» grøfter i myra nord for barnehagen og skolen. Tiltak skal gjøres i samråd med fagperson på området.