

DETALJREGULERING AV REGULERINGSBESTEMMELSER TIL VIDEREGÅENDE SKOLE I INDRE FOSSEN KOMMUNE

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.05.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket *Norconsult AS*, datert 25.4.2019, senest endret <dato>.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av ny videregående skole med mulighet for utvidelse gjennom flere byggetrinn.

Området reguleres til, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-5, tilfølgende formål:

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

- | | |
|---|--------|
| - Privat eller offentlig tjenesteyting (undervisning) | (1160) |
| - Næringsbebyggelse | (1300) |

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

- | | |
|--|-------------|
| - Veg | (2010) |
| - Kjøreveg | (2011) |
| - Gang- og sykkelveg | (2015) |
| - Annen veggrunn (tekniske anlegg/ grøntareal) | (2018/2019) |
| - Kai | (2041) |
| - Kollektivholdeplass | (2073) |
| - Pendler-/innfartsparkering | (2074) |
| - Parkering | (2080) |

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, nr.6)

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - Farled | (6200) |
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag | (6710) |

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i grunnen skulle støte på automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 14 må arbeidene straks stanses i den utstrekning den kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner §8.2 andre ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker om arbeidene kan fortsette og vilkårene for videre arbeid. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

3.2 Støy

Vedrørende støy skal rundskriv T-1442/2016 tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn av kommune, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen gjøres gjeldene for planen.

3.3 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene. Større byggevolum skal utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. Bebyggelsen skal innpasses i landskapet.

Plan- og bygningsenheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

Kirka er et signalbygg som skal vises i terrenget. Utformingen skal ta hensyn til naboområdenes behov og karakter. Byggene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Varige materialer med høy håndverksmessig standard bør prioriteres.

Det oppfordres til å satse på klimavennlige og estetiske bygg, og å benytte lokale og kortreiste råvarer. Miljøvennlige materialer og naturlige kretsløp i utviklingen av områdene skal vektlegges.

3.4 Renovasjonsløsninger

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig med plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Plass/ rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

3.5 Energibruk

Bygninger i området skal tilrettelegges for bruk av fornybare energikilder til oppvarming. Det bør tilstrebes løsninger med solcelle på tak.

3.6 Overvannshåndtering

Overvann fra planområdet håndteres lokalt med utslipp til sjø.

3.7 Universell utforming

Bygninger og uteareal skal utformes med høy grad av tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og bevegelseshemmede, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

3.8 Sikkerhet mot stormflo

All utbygging skal skje med sikkerhet mot stormflo opp til minimum kote 3.5 meter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig tjenesteyting (o_BOP) (§12-5, nr.1)

Områdene o_BOP 1-4 skal benyttes til undervisningsformål/ videregående skole og idrettsformål med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal. Deler av bygget tillates nytt til bibliotek, kantine og lignende formål som er forenelig med skolevirksomheten.

Innenfor formålet skal det avsettes minimum 600m² stort areal til torg.

Dette skal anlegges øst i området og skal ha forbindelse med skolens inngangsparti. Torget skal utformes for flerbruk og inkludere innbyggere, skole og tilstelninger.

Innenfor o_BOP1-3 må det legges til rette for etablering av et kommunalteknisk anlegg på 300 m2, med biloppstillingsplass tilsvarende en liten lastebil. Det kommunaltekniske anlegget må ha adkomst fra o_SKV-2.

Det tillates tilrettelagt for uteoppholdsareal på tak på o_BOP 2 og 3.

Innenfor o_BOP 4 tillates det etablert terminalfunksjon for hurtigbåt. Utfylling i sjø kan ha maksimal fyllingsfot / utslag på sjøbunn til 10 meter øst for viste kaifrontlinje.

Det tillates kjøring med personbil for å komme til SPA innenfor o_BOP4. Varelevering til BN tillates også.

Det er ikke tillatt med bygg innenfor o_BOP4.

4.2 Tillatt grad av utnytting

Minimum tillatt % BRA 50% og maks tillatt % BRA 130%.

Mulig utbygging begrenses i tillegg av angitte byggegrenser markert på plankartet.

Følgende anlegg og mindre bygg kan plasseres utenfor byggegrensene:

Veg, parkering, parkanlegg, torg, sykkelparkering og andre mindre bygg for drift, VA, elektrisitet lager, renovasjon, o.l som oppfyller plan- og bygningslovens kriterier for fritak for byggesaksbehandling. Trapper, ramper og lignende som er en del av uteområdene skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Det skal avsettes minimum 70 m² areal til overbygd sykkelkur med inntil 3 meter møne-/gesimshøyde.

4.3 Tillatte byggehøyder (§ 12-7, nr. 1)

Kotehøyde for maks tillatt gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Byggehøydesonene er i plankartet avgrenset av linje for regulert høyde. Ivaretagelse av sikten fra torget til kirka, samt fra kirka til torget og til sjøen, tilfredsstillende sol-/skyggeforhold på torget ved vårjevndøgn kl. 15, sommersonnens kl 18 og 1.september kl. 12 skal ivaretas.

Utover angitt gesimshøyde tillates takoppbygg for tekniske installasjoner / heiser etc med inntil 2,8 m. Det forutsettes at slike anlegg ligger tilbaketrukket min 3 meter fra fasadevegg og utgjør maksimalt 20 % av takflaten. Det skal tas hensyn til å bevare siktlinjene fra kirkebygget i nord til torget og sjøen, samt fra krysset ved innkjøring til skolen til sjøen.

Unntatt fra gesimshøyden er også hvis bygningen har en parapet med åpent/ transparent rekkverk.

4.4 Krav til uteoppholdsareal og utomhusplan (§12-7, nr. 4)

For byggeområdene skal det utarbeides utomhusplan som viser planlagt bebyggelse med sol-skyggediagram, internveger med tilkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig parkering for bil, sykkel og scooter. Planen skal vise terrengendringer, beplantning og utemøblering, inngangsparti, håndtering av overvann og renovasjon, planlagt snøopplag, belysning, skilting og eventuell støyskjerming. Nødvendig manøvreringsareal for varelevering skal vises og tilfredsstillende krav til trafikksikkerhet.

Uteområdene skal være åpen for allmennheten og også fungere som nærmiljøanlegg for innbyggerne i Vanvikan utenom skolens åpningstid.

Utomhusplan for videregående skole (o_BOP 1-4) skal også omfatte uteoppholdsareal. Samlet skal o_BOP inneholde minimum 1000m² areal for idrett og uteopphold (MUA). Torget skal *ikke* være inkludert i dette arealet.

Skolens uteområder skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle aktuelle elevgrupper ved skolen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelige for allmennheten utenom skoletid.

Det skal anlegges minimum 3 meter bred tursti ut mot sjøen innenfor o_BOP4.

4.5 Krav til parkering

Parkeringsplasser kan etableres som bakkeparkering eller parkering under overbygg innenfor angitte byggeområder.

Det skal framlegges parkeringsberegning med rammesøknad før igangsetting utbygging.

Det skal tilrettelegges for maksimum 45 parkeringsplasser for ansatte og besøkende innenfor området.

For øvrig gjelder følgende minimumskrav:

Elevparkering:	Antall
Sykkel	50
Moped	25
ATV	10
Traktor/Bil	0
Parkering for ansatte og besøkende	45

5 % av bilplassene etableres som HC-parkering jevnt fordelt nær hovedinnganger for ulike bygg/funksjoner. Minimum 20 % av bilplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Parkering for sykler skal etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, eventuelt i egne låsbare boder.

4.6 Utforming

Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak/ alternativt pulttak med maks vinkel 19 grader. Utformingen skal ivareta og hensynta kirkebygget, slik at kirka fremdeles har en fremtredende plass i Vanvikan.

4.7 Næring (BN)

Området skal benyttes til forretning.

Maks tillatt BYA = 100%.

Største tillatte byggehøyde 7,5 meter gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng. Største tillatte mønehøyde er 12 meter. Det er tillatt å innrede rom under skrå tak som i 3.etg.

I forretningsområdene kan kommunen forby virksomhet som forurensar eller på annen måte sjenerer naboene eller det offentlige miljø.

Parkering til forretningsdriften skal skje på SPA. Lasting og lossing av varer skal skje på egen grunn.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (o SV1)

Området skal benyttes til kjøring til skolen og til eiendom gnr./ bnr. 314/145

5.2 Veg SV

Vegen skal benyttes til adkomst til eiendom gnr/ bnr. 314/145

5.3 Kjøreveg (o SKV1 og o SKV2)

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.4 Gang-/Sykkelveg (o SGS)

Området skal benyttes til gang-/sykkelveg.

5.5 Annen veggrunn; tekniske anlegg (o SVT)

Det tillates kjøring for varelevering til BN innenfor o_SV2.

5.6 Annen veggrunn: grøntareal (o SVG1 og 2)

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

5.7 Kollektivholdeplass (o SKH 1, 2 og 3)

Området skal benyttes til kollektivholdeplass og utformes med universell tilgjengelighet.

Det tillates oppstilt fem busser innenfor felt o_SKH 1.

o_SKH 2 og 3 skal utformes som kantsteinsstopp.

5.8 Parkering (SPA)

Området skal benyttes til parkering for næringsbebyggelsen BN. Det tillates opparbeidet 8 parkeringsplasser innenfor området.

5.9 Innfarts- og pendlerparkering (o SPI)

Området skal benyttes til pendler- og innfartsparkering. Minimum to plasser er forbeholdt handicapparkering.

5.10 Kai (o SK)

Området skal benyttes til molo. Det tillates, med bakgrunn i behov for hurtigbåtens anløp, at det anlegges en åpning i moloen. Det skal dokumenteres at det er et behov for dette og strømningsforhold skal dokumenteres for å vite best mulig plassering av åpning av moloen og om det blir tilfredsstillende forhold for hurtigbåten.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR /

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG g (Pbl § 12-5, nr. 6)

6.1 Farled (VF)

Området VF skal benyttes til innseiling og hurtigbåtanløp. Det tillates ilandstigningsanlegg, fendring og øvrige installasjoner for hurtigbåtanløp. Det er ikke tillatt med mobile eller faste innretninger, eller oppankring av slike i området, som kan være til hinder for sjøtrafikken.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området skal benyttes til friluftsområde og fiske. Det er ikke tillatt med anlegg i området som er til hinder for bruken.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Fotodokumentasjon

Bygninger kan ikke tillates revet, før de er fotodokumentert. Dokumentasjon skal følge søknad om riving.

7.2 Opparbeidelse av veg o SV

Opparbeidelse av o_SV skal være ferdig før det gis tillatelse til tiltak innenfor o_BOP 1-4.

7.3 Tilfredsstillende forhold for hurtigbåt

Før det startes igjenfylling av småbåthavna må det dokumenteres tilfredsstillende forhold for hurtigbåten. Dette må skje gjennom samarbeid med AtB og Fosen Namsos Sjø.

7.3 Reetablering av molo

Eksisterende molo skal reetableres før det startes utfylling i småbåthavna. Rapport fra Multiconsult (10208388-RIG-RAP-002) datert 2019-3-1 skal legges til grunn for utstrekningen av moloen.

7.4 Klimatilrettelegging

Hvis det skal tilrettelegges for tiltak under 3 moh, må det tas hensyn til storm/ orkan/ stormflo, fremtidige havnivåstigning og klimaendringer.

7.5 Anleggsperioden

Før større utbygginger igangsettes skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal redegjøre for

riggområde, trafikkavvikling, avfallshåndtering, driftstider, støvdemping, trafikksikkerhet for gående og syklende og for båttrafikken inklusiv skoleveg til Vanvikan barne- og ungdomsskole, renhold, støvdemping og støyforhold. T- 1442/16 Retningslinje for støy i arealplanlegging og T-1552 Luftforurensing skal legges til grunn for planen.

Planen må redegjøre for eventuell deponering av overskuddsmasser, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter.

7.6 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle ønskelige byggetiltak i området. Tilfredsstillende geoteknisk stabilitet skal være ferdig dokumentert før rammetillatelse kan gis.

7.7 Miljøteknisk undersøkelse

Graving og disponering av masse fra området og i *sjø og havnebasseng* kan bare tillates på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse, som skal avdekke om det er nødvendig med tiltaksplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Før det gis igangsettingstillatelse for grave- og byggearbeid skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse som skal avdekke om det finnes forurensinger i *grunnen*.

7.8 Avfallshåndtering

Med søknad om tiltak skal det følge en plan for avfallshåndtering.

7.9 Fremmede arter

Det skal lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre ytterligere spredning av fremmede arter. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.