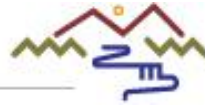




Målselv kommune



Detaljregulering for Rustahøgda Forslag til planbestemmelser

Planens navn	Detaljregulering for Rustahøgda
Nasjonal arealplan-ID	5814 202202
Dato for siste revisjon	*
Dato for kommunestyrets vedtak	*

Vedtatt av kommunestyret i Målselv i sak 19/24, den 07.02.2024

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for:

- Videregående skole
- Bygging av nytt internat i forbindelse med videregående skole
- Trafikksituasjon på området for gående, syklister og kjøretøy, som fremmer trygg ferdsel.
- Universell utforming
- Tilgang mellom anlegg på området
- Parkeringsløsninger
- Busstopp
- Håndtering av snø
- Tilrettelegge for uteområder for egenorganiserte aktiviteter og møteplasser
- Plassering av Bauta for Ole Reistad og minnesmerke for russiske krigsfanger

1.1. Planens oppbygning

Reguleringsplanen består av følgende dokumenter

- Plankart
- Planbestemmelser (dette dokumentet)
- Planbeskrivelse med vedlegg

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål jfr. Plan og bygningslovens §12.5:

- Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse	B1-7
Hotell/overnatting	HO1-2
Undervisning	UN1-2
Internat	B/T
Idrettsanlegg	IDR1-5
Kunstgressbane	IS
Næring/tjenesteyting/kontor	K/T
Energianlegg	EA

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	ST
Veg	V1-8
Fortau	F01-7

Gang/sykkelveg	GS1-8
Gangveg/gangareal/gågate	GG
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT1-7
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-18
Holdeplass/plattform	HPP1-7
Kollektivholdeplass	KH1-2
Parkering	P1-9
Vann og avløpsnett	VAN

- Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Grønnstruktur	GN
Uteoppholdsareal	UTE 1-3
Friområde	FRI1-3
Blå/grønnstruktur	B/G

- Hensynssoner (§ 12-6)

Høyspentlinje	Faresone H370
Skiskytterstadion	Faresone H360
Sikringssone H140	Frisikt

3. Fellesbestemmelser (§12-7)

3.1. Forhold til eksisterende planer

Detaljregulering Rustahøgda erstatter detaljregulering Rustahøgda med planID 19240025 i sin helhet og deler av områderegulering Bardufoss leir og Bardufoss flystasjon med planID 19242011001.

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

3.2.1. Nye bygg og anlegg

Ved søknad om nye tiltak i planområdet skal det legges ved situasjonsplan som beskriver bygninger, atkomst, innganger, parkeringsløsninger, varelevering, avfallshåndtering og beplantning. Situasjonsplanen skal vise høydekoter, hvordan universell utforming er ivaretatt og sammenheng med tilstøtende areal på området. Eventuelle avvik fra kravet må redegjøres for og avbøtende tiltak synliggjøres.

3.2.2. Infrastruktur

- Bebyggelse i planområdet skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.
- Bebyggelse i området skal tilknyttes eksisterende kraftforsyningsanlegg, tiltak meldes inn til netteier.

- c) Veger innenfor planområdet skal opprettholdes i trafikksikker standard.
- d) Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

3.2.3. Byggegrense langs offentlig veg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser mot veg. Bebyggelse skal plasseres utenfor angitt byggegrense mot offentlig veg. Dersom bebyggelsen som står nærmere vegen enn angitt byggegrense skal gjenoppbygges etter brann, må den flyttes utenfor byggegrensa. Parkeringsplasser kan anlegges innenfor byggegrensa, men ikke nærmere enn vegens sikkerhetssone og ikke i frisisiktsoner.

3.2.4. Vegetasjon og terrengbehandling

Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Nødvendige terrengmurer og fjellskjæringer skal bearbeides og gis en god utforming. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt for terrenget og natur.

3.2.5. Overvannshåndtering

Nye tiltak kan ikke igangsettes før det foreligger dokumentasjon på sikker overvannshåndtering under gjennomføring og etter ferdigstilt tiltak.

3.2.6. Høyderestriksjoner

Innenfor restriksjonsområde gjelder de høyderestriksjoner som er angitt i Avinor sine BRA-kart. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonen som angitt på BRA-kartet.

3.3. Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det oppdages gjenstander, konstruksjoner eller andre funn i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighetene kontaktes i henhold til Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse (B1 - B7)

Utforming (§12-7 nr. 1)

B1 til B7 er avsatt til eksisterende boligformål med tilhørende anlegg som garasje og uthus, samt tilkomst. Erstatningsbygg etter brann/ulykke er tillatt dersom tomteutnyttelse og byggehøyde overholdes. Erstatningsbygg skal harmonere med øvrig boligbebyggelse i området. Ved oppføring av erstatningsbygg langs E6 gjelder byggegrense som vist på plankartet.

Utnyttelsesgraden settes til BYA = 30 %. Gesimshøyde er satt til 5,5 meter, mønehøyde 7,5 meter over ferdig planert terreng.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- a) Adkomst til boliger er synliggjort med pil på plankartet.
- b) Parkering skal skje på egen eiendom.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- c) Erstatningsbygg skal føres opp som enebolig.
- d) Det tillates ikke utvidelse til flere boenheter.

4.1.2 Hotell/Overnatting (HO1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

Området er avsatt til eksisterende hotell med alle aktiviteter som naturlig faller inn under driften. Ved utbygging skal nye bygg harmonere med eksisterende bebyggelse.

Utnyttelsesgrad settes til 30 %. Gesimshøyde er satt til 9 meter over planert terreng.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- a) Adkomst til HO1 er synliggjort med pil på plankartet.
- b) Avkjøring til HO2 må avklares i situasjonsplanen.
- c) Det skal være tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede på området, nær hovedinngang.

4.1.3 Undervisning (UN1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

Områdene er avsatt til skoleformål. Det tillates eksisterende skolebygg med nødvendig parkering og anlegg. Det tillates utbygging og oppføring av erstatningsbygg så lenge tillatt utnyttelsesgrad ikke overskrides. Uteområdene skal legge til rette for aktivitet og sosiale møteplasser som naturlig hører inn under skolens drift.

Utnyttelsesgraden settes til BYA= 70%. Gesimshøyden settes til 9 meter over ferdig planert terreng.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- a) Avkjøring er vist på plankartet.
- b) Det skal være tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede på området, nær hovedinngang.
- c) Bebyggelse på området skal framstå helhetlig og ha en tiltalende utforming.

4.1.4 Bolig/tjenesteyting (o_B/T)

Utforming (§12-7 nr. 1):

Området er avsatt til bolig/tjenesteyting. Det tillates oppføring av internatbygg. Bygningsmasse skal skisseres opp i situasjonsplan med plassering.

Utnyttelsesgraden settes til BYA = 40% og gesimshøyde settes til 9 meter over ferdig planert terreng.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- a) Området skal tilknyttes videregående skole (o_BU2) med belyst fortau som krysser Ole Reistads vei o_SKV2 og legges via arealet til parkering P6.

- b) Det tillates opprettelse av gangveg eller gang- og sykkelveg fra bygning til Bardufostun (TD).
- c) Det skal opprettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser hvor nødvendig parkering for forflytningshemmede skal plasseres nærmest hovedinngang i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.
- d) Området skal ha adkomst fra Ole Reistads vei. Adkomst skal skisseres i situasjonsplan.
- e) Terreng og natur skal behandles mest mulig skånsomt og beholdes så godt som mulig ved utforming av området.
- f) Det skal opprettes sykkelparkering.

4.1.5 Kontor/tjenesteyting (K/T)

Utforming (§12-7 nr. 1)

Området er avsatt til undervisning, kontor og tjenesteyting og gjelder Næringshagens lokaler. Det tillates oppføring av erstatningsbygg og tilbygg så lenge utnyttelsesgrad ikke overskrides. Utnyttelsesgrad settes til BYA= 70%. Gesimshøyden settes til 9 meter over ferdig planert terreng.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- a) Adkomst er vist med pil på plankartet.
- b) Det skal være tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede på området, nær hovedinngang i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

4.1.6 Idrettsanlegg (ID1 - ID5)

Utforming (§12-7 nr. 1)

Arealene er avsatt til idrettsformål med tilhørende anlegg. Det tillates ombygging og utvidelse av eksisterende anlegg med drift så lenge utnyttelsesgrad overholdes.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- a) Adkomst er synliggjort med pil på plankartet.
- b) Det skal være tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede i tilknytning til anleggene..

ID1 Bardufosshallen

Høyeste høyde på bygget 145,5 meter over havet (jamfør bestemmelse 3.2.7).

Høyeste høyde og gesimshøyde må oppgis på tegninger.

Utnyttelsesgrad settes til BYA= 100 %.

ID2 Polarbadet

Gesimshøyde setter til 9 meter over ferdig planert terreng

Utnyttelsesgrad settes til BYA= 70 %.

IDR 3 Området mellom Bardufoss Storhall og kunstgressbanen

Området er satt av til idrettsformål. Det tillates etablering av idrettsformål og eventuelt lager. Utnyttelsesgraden settes til BYA= 70%.

Gesimshøyde settes til 9 meter over ferdig planert terreng.

IDR 4 Bardufoss storhall

Område ID6 omfatter Bardufoss Storhall.

Gesmishøyden settes til 22 meter over ferdig planert.

Utnyttelsesgrad settes til BYA=70%.

Idrettsstadion

Området består av kunstgressbane. Vedlikehold og eventuelle oppgraderinger innenfor bruksområdet tillatelse. Eventuelle endringer av tribunen må skje i samarbeid med grunneier av 53/442.

IDR 5 Idrettsanlegg

Området omfatter 2 eksisterende gressbaner, tuftepark, skiskytterbane, skiløyper og rulleskiløyper. Det kan tilrettelegges for nye traseer for FIS-godkjent skiløype.

Stadionbygg Bardufoss skisenter – Det tillates et tilbygg på Stadionbygget med inntil 50% av eksisterende bygningsmasse (2023). Mønehøyde settes til 9 meter over ferdig planert terreng.

Lager– Det tillates etablert et lager på 100 m². Mønehøyde settes til 9 meter over ferdig planert terreng.

Endringer i løypetrase avklares på forhånd i forhold til søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-1.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Vann- og avløpsnett

BKT1 omfatter areal avsatt til kommunal pumpestasjon. Nødvendig oppgradering/vedlikehold tillates.

4.2.2 Veg (o_SKV1, o_SKV2, o_SV1, o_SV2)

o_V1 omfatter areal avsatt til offentlig kjøreveg E6, herunder vegens kjørebane, rekkverksrom mm.

O_V2 er innkjøring til planområdet.

O_V3-6 er Ole B. Reistadvei fra kryss til Bjørnåsen til sørlig adkomst til Bardufoss ungdomsskole inkludert areal til drop-offsone på videregående og innkjøring til Bardufoss ungdomsskole og Bardufossfossen.

O_V7 er avsatt til rundkjøring.

O_v8 er adkomstvei til Bardufoss Storhall og Bardufoss skisenter.

F_ST er Ole B. Reistadveg i fra kryss til Bjørnåsen.

Opparbeidelse av vegsystem følger til enhver tid gjeldende vegnormal.

4.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-o_GS5 og GG)

Områdene er avsatt til eksisterende og fremtidig opparbeidet gang- og sykkelveg. Minste bredde skal være 3 meter og alle gang- og sykkelveger i planområdet skal ha belysning.

GS1 skal benyttes som adkomst til boliger på gnr/bnr. 53/373, 53/360, 51/141, 51/139, 51/58, 51/57, 51/45, 51/42 og 51/44.

GS8 skal benyttes som adkomst til boliger på gnr/bnr. 53/67, 53/130 og 53/348.

GG er opparbeidet gangsti mellom Bardufoss ungdomsskole og P4. Opparbeides og driftes med krav som til gang- og sykkelveg.

4.2.4 Fortau (o_F1-o_F5?)

Områdene er avsatt til fortau. Minste bredde skal være 3 meter Belysning sikres fra omkringliggende bebyggelse (parkeringsplasser og bygningsmasse).

4.2.5 Kollektivholdeplass (o_KH1 og 2 og HPP1-7)

Arealet er avsatt til kollektivholdeplass med plattform og dimensjoneres med 11 busser. Anlegget etableres med tydelige ganglinjer for de reisende.

4.2.6 Parkering (P1-P8)

Arealene er avsatt til parkeringsformål. Parkering tillates innenfor byggegrensa til E6, men ikke nærmere enn vegens sikkerhetssone og ikke i frisisiktsoner. Områdene skal belyses i henhold til gjeldende regelverk.

4.2.7 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)

AVT området omfatter arealer avsatt til grøft, skjæring, fylling, voll, stikkrenner, kulverter og andre tekniske anlegg som naturlig tilhører E6 og Ole Reistad veg.

4.2.8 Annen veggrunn - grøntareal

AVG omfatter arealer avsatt til annen veggrunn grøntareal. Eksisterende vegetasjon skal bevares for å oppfylle skjermingsfunksjon for støv og støy mellom veg og idrettsområder.

4.2.9 Frisiktlinje

Tiltak som hindrer sikt i kryss er ikke tillat. Frisiktlinjer er vist på plankartet.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde (o_GN)

Områdene er avsatt til arealformål grønnstruktur. Det tillates ikke bebyggelse i grøntområdet.

4.3.2 Friområde (o_FRI1-3)

Områdene avsettes til friområde. På FR2 og FR3 kan det tillates etablering av nærmiljøanlegg i tilknytning til Bardufoss ungdomsskole.

4.3.3 Uteoppholdsareal (o_UTE1-3)

Område UTE1 og 2 er regulert til uteoppholdsareal og er den indre kjerne på Rustahøgda. Det tillates etablering av tiltak som styrker funksjonen som uteområde/ vrimleareal. Amfi kan etableres. Det tillates etablering av offentlig nærmiljøanlegg/aktivitetspark som fremmer egenorganisert aktivitet.

UTE3 Bauta over Ole Reistad tillates flyttet fra UTE3 til egnet plassering på det indre område på Rustahøgda. Det tillates ikke etablering av nye tiltak i området.

4.3.4 Blå/grønnstruktur

Området er bekkedalen mellom Ole B Reistad veg og Bardufoss videregående skole og parkering P6. Området er viktig som en buffer for flomsone og overvannshåndtering. Arealet inngår i blå/grønn-strukturen.

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

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Faresone H370 høyspent: areal rundt høyspentlinje er avsatt som faresone i plankartet. Det er byggeforbud innenfor sonen. Vegetasjonsrydding rundt linjen tillates.

Faresone H360 – området er skytterområdet for skiskyting. Tiltak innenfor faresonen skal være knyttet til stadion og løypene rundt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Nye bygg og anlegg

Det vil ikke bli gitt brukstillatelse på nye bygg og anlegg før følgende er detaljprosjektert, godkjent og ferdigstilt:

- Kotesatt plan for utomhusarealer
- Parkeringsløsning