



## Detaljregulering for Campus Fjelldal

- plan id: 1852 2018 06
- ephorte sak: 2017/637

Plankartet er datert: 1.9.2019

Bestemmelsene er datert: 1.9.2019

Bestemmelsene er revidert:

## Reguleringsbestemmelser jf. pbl § 12-7

### 1. Planens hensikt

De regulerte område er vist med RpGrense. Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av studentboliger og studenthotell, samt parkering og opparbeidelse av tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal også avsette arealer for utbedring av fv713, kryss fv713xfv824, fortau og kollektivholdeplasser.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområde

#### *2.1 Søknad om byggetillatelse.*

Sammen med byggesøknaden skal det utarbeides detaljert høydesatt situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:500, eller bedre.

Planene skal vise bygningers plassering, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, terrengbearbeiding og utforming av internveger, adkomst og avkjørsel, uteoppholdsarealer og avfallshåndtering, materialbruk, møblering, takoverbygg, belysning eventuell beplantning, eventuelle forstøtningsmurer eller gjerder, mv.

#### *2.2 Minste uteoppholdsareal*

Krav til m<sup>2</sup> MUA pr boenhet 5 m<sup>2</sup>

#### *2.3 Vann, avløp og overvann*

Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive nødvendig fordrøyning av overflatevann før igangsetting kan gis. Det skal være tilfredsstillende tilgang på slokkevann. Dette skal dokumenteres i teknisk plan som skal godkjennes av Tjeldsund kommune.



#### *2.4 EL*

Det påhviler utbygger å kontakte nettselskap for tidlig å avklare behovet for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområde. Trafo/nettstasjon tillates plassert innenfor formålene i planen.

#### *2.5 Krav til sikkerhet mot havnivåstigning og stormflo*

Alle bygningsdeler under kote + 2,40 skal tåle påvirkning av sjøvann.

#### *2.6 Kulturminner og aktsomhets ansvar*

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles. Pålegget må formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### *2.7 Støy og støv i bygge- og anleggsperioden*

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak 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 i arealplanleggingen, T-1520/2012, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.

### 3. Bestemmelser til arealformål

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

##### *Kombinert bebyggelse – og anleggsformål*

##### *BAA – Område for studentboliger og studenthotell*

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 55%. Parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal. Bebyggelsen kan bygges i inntil 4 etg. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maks 14 meter over ferdig planert terreng. Det tillates heishus, ventilasjonsrom, teknisk anlegg på tak utover 14 meter.



For studenthotell skal andre til fjerde etasje benyttes til studenthotell mens første etasje kan benyttes til ulike typer forretning, tjenesteyting her under undervisning samt aktivitet for å ivareta studentboligen sitt behov, vaskeri, treningshall, møteplass etc.

Det tillates maks 300 studentboliger i område.

Parkering skal løses innenfor område BAA:

Minimum 6 parkeringsplasser pr. 10 studentbolig og/eller hotellrom, hvorav 5 % skal være HC-plasser.

Det skal minimum etableres 0,05 sykkelparkingsplasser pr. studentbolig og/eller hotellrom.

#### *BKB – Forretning / kontor / tjenesteyting*

Område skal benyttes til kontorer, tjenesteyting, forretning, undervisning ol.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA=50%. Parkeringsareal inngår i beregningene av bebygd areal.

Bebyggelse kan bygges i inntil 3 etg. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maks 11 meter over ferdig planert terreng. Det tillates heishus, ventilasjonsrom, teknisk anlegg på tak over 11 meter.

Parkering skal løses innenfor område BKB:

Minimum 5 parkeringsplasser pr. 1000 kvm BRA, hvorav 5 % skal være HC-plasser.

Minimum etableres 3 sykkelparkingsplasser pr. 1000 kvm BRA.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (12–5 nr. 2)

#### *o\_SV – Veg*

Fv713 – Veiareal skal opparbeides med den inndeling kjøre og gangareal og med stigningsforhold som vist i vegplan utarbeidet av Asplan Viak.

Alle byggeplaner for tiltak på og langs fylkesveg skal være i henhold til Statens vegvesen sine veiledere og godkjennes av vegmyndigheten. I byggeplanfasen må det foretas en geologiske vurderinger av fagkyndig.

Planområde BAA skal ha adkomst som vist med pil på plankartet. Tilknytting til fv713 skal utformes som kryss i henhold til vegnormalen N100 og håndbok V121.



*o\_SF – Fortau*

Arealet (3 meters bredde) skal opparbeides med fast dekke.

*o\_SKH – Kollektivholdeplass*

Arealet skal benyttes til bussholdeplass og utformes i henhold til N100 og V123 med tilrettelagt gangforbindelse og kryssing av fylkesveien.

*o\_SVG – Annen veggrunn – grøntareal*

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

3.3 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (12-5 nr.5)

*LKM – Vern av kulturminner og kulturmiljø*

Inngrep som kan forringe eller ødelegge kulturminnene tillates ikke.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (12-5 nr.6)

*V – Loneelva*

Kantvegetasjon langs Loneelva skal bevares så langt som mulig. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres. Ved inngrep i elva skal det tas hensyn til vanndekt areal og naturlig helling. Elva må erosjonssikres.

Kulverter skal utformes som en naturlig del av elva.

4. Bestemmelser til hensynssoner (12-6, 12-7)

*4.1 Sikringssone frisikt (H140)*

Det tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

*4.2 Faresone høyspenningsanlegg – luftlinje (H370)*

Innenfor sonen tillates ikke bebyggelse. Hensynssonen bortfaller ved eventuell omlegging av høyspent.



#### *4.3 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)*

Innen båndleggingssonen tillattes ikke inngrep som kan forringe eller ødelegge kulturminnet.

#### 5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

5.1 – Før det gis igangsetting tillatelse skal klubbhuset til idrettslaget (A1) flyttes ihht kartutsnitt «figur 1 Rekkefølge» side 6, og avtale med Fjellidal idrettslaget.

5.2 – Før det gis igangsetting tillatelse på område, gnr.72/325, skal gangvei (B1) innenfor område legges utenfor planområde (B2) ihht kartutsnitt «figur 1 Rekkefølge» side 6, og avtale med Fjellidal idrettslaget.

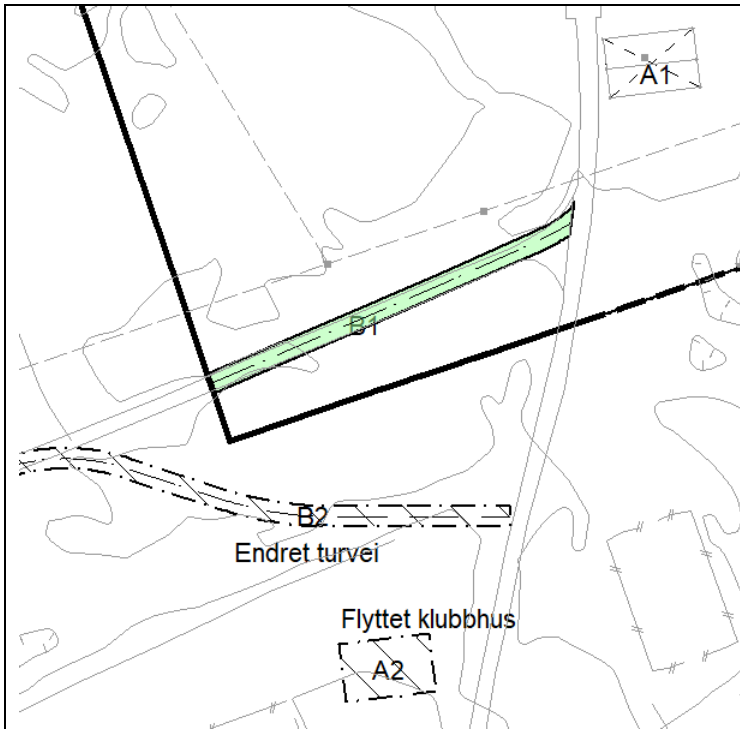
5.3 – Før det kan gis igangsettings tillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge: situasjonsplan – godkjent utomhusplan, godkjent rammeplan for vann, avløp og overvann. Dokumentasjon på godkjent tilknytning til strømmettet.

5.4 – Uteareal og parkering tilhørende det enkelte hybelbygg eller studenthotell, skal være ferdig opparbeid i henhold til godkjent illustrasjonsplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

5.5 – Fv713 og kryss fv.824 x fv713, fortau (SF) samt kollektivholdeplassene (SKH) og sikker kryssing av fv713 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til de 50 siste studentboligene.



Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.



Figur 1 Rekkefølge

A1 som er dagens klubbhus plassert på gnr.72/227 (Tjeldsund kommune) skal flyttes til A2 ved idrettsbanen.

Gangsti merket B1 som ligger på gnr.72/325 (fradelt gnr.72/94 Fjelldal idrettslag) skal legges om som vist B2.