



# PLANBESTEMMELSER

## Detaljregulering for Komsa skole

Planident: 5403-20240007

Vedtaksdato:

Arkivsak: 2024/9166

Dato offentlig ettersyn: 16.04.26

### 1 Planens intensjon

Planen legger til rette for bygging av nye Komsa skole med idrettshall. Planen skal sikre:

- størrelse og kvalitet på utearealer
- trafiksikre løsninger til skolen
- etterbruk av dagens skoleområde
- natur- og rekreasjonsverdier

Innenfor planområdet er det også lagt til rette for eksisterende treningssenter, offentlig eller privat tjenesteyting og utfartsparkering for Komsa-området.

### 2 Felles bestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Estetisk utforming

- A. Tiltak innenfor felt T1 og o\_T2 skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
- B. Bygg og uteområder innenfor felt o\_UN og o\_NMA skal utformes i tråd med *Formingsveileder for Komsa skole* datert 27.02.2026

#### 2.2 Vann, avløp og overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses iht. VAO-rammeplan, datert 24.02.2026, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Alta kommune. VAO-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

#### 2.3 Naturmiljø

Langs Bossekopveien skal trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm, forsøkes bevart.

## 2.4 Miljøkvalitet

- A. *Miljøoppfølgingsplan*: For alle nye tiltak større enn 1000 m<sup>2</sup> BTA stilles det krav om miljøoppfølgingsplan. Kravet bortfaller dersom tiltaket skal miljømerkes med BREEAM, Svanemerket eller annen tilsvarende miljømerking for bygg.
- B. *Støy*: For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, tilfredssettes. Uteoppholdsarealer som skal brukes av barn og unge skal ha støynivå innenfor grenseverdi Lden < 55 dB. Uteoppholdsareal må gis tilfredsstillende skjerming for veitrafikkstøy, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

For skolen, samt skolens nærområder, skal det i bygge- og anleggsfasen tas hensyn til støy og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442/2021 og T-1520/2012.

## 2.5 Parkering

Det stilles følgende minimumskrav til parkeringsplasser:

Formål	Bil	Sykkel	Kommentar
Skole/idrettsanlegg	0,8 per årsverk	0,6 per elev	Parkering for skole og idrettsanlegg skal samlokaliseres
Offentlig eller privat tjenesteyting	0,8 per årsverk	0,8 per årsverk	

- Første bilparkeringsplass og deretter hver 15. av de øvrige plassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Plassene skal være nær hovedinngang eller inngang med heis, og sikres tilkomst via vintervedlikeholdte gangveier.
- Sykkelparkeringsplasser skal etableres ved innganger eller adkomstveier for gående/syklende. Sykler skal kunne låses til stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme. Minimum 50% av sykkelplassene skal være overdekket.

## 2.6 Lufthavnrestriksjoner

Tiltakshaver er ansvarlig for at alle byggekraner er utstyrt med hinderlys i tråd med gjeldende regelverk.

## 2.7 Dokumentasjonskrav

### 2.7.1 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tillatelse, skal det utarbeides en utomhusplan 1:500. Planen skal vise:

- Høyder uteareal, inngangsparti og terreng.
- Universell utforming
- Utforming av uteoppholdsarealer: belegning, beplantning, belysning og møblering.
- Parkering for biler, sykler og sparkesykler. Kjøremønstre for biler.

- Utforming av område for varelevering og renovasjon.
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder.
- Fallretninger på overflatevann for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier.
- Snøopplag

### 2.7.2 Rigg- og gjennomføringsplan

Før igangsetting av tiltak, skal det utarbeides en rigg- og gjennomføringsplan. Planen skal vise plassering av gjerder, anleggsplass og anleggsveier. Planen skal gjennom tekst og tegning dokumentere:

- tiltak for å redusere støy og støv i anleggsperioden, av hensyn til elever, ansatte og naboer. Det skal gjøres prognoser av forventet støy for naboer og skolen som fortsatt skal driftes i byggefasen, i området i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.
- tiltak for å sikre trygg skolevei/trafikk i og ved tomten i anleggsperioden.
- tiltak som tar hensyn til sikker drift av eksisterende skolebygg i anleggsperioden.
- tiltak for bevaring av vegetasjon i anleggsfasen.

### 2.7.3 Estetisk redegjørelse

- Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt (o\_UN og o\_NMA) skal det vedlegges en beskrivelse for hvordan føringene i *Formingsveileder for Komsa skole (27.02.2026)* er ivaretatt i tiltaket.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt T1 og o\_T2, skal det leveres en beskrivelse av hvordan kommunens byggeskikkveileder er ivaretatt, inkludert beskrivelse av materialer og materialkvaliteter på tiltakets fasader og overflater utendørs.

## 3 Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Tjenesteyting (T1)

- Formål:* Innenfor arealformålet tillates privat tjenesteyting, slik som treningssenter, frisør, legesenter, yrkesfaglig tjenesteyting (rørlegger, tømrer, elektro) og lignende. Det tillates kontor, forretningsvirksomhet eller bevertning i tilknytning til tjenesteyting der tjenesteyting er den primære bruken.
- Størrelse:* Maksimalt tillatt utnyttelse er 40% BYA, inkludert parkering på bakken. Tillatte byggehøyder er 10 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Krav om gjerde:* Det skal oppføres gjerde mellom felt T1 og skolens uteoppholdsarealer o\_UN, parkering o\_PP2 og annen veggrunn for o\_GS4.

#### 3.1.2 Tjenesteyting (o\_T2)

- Formål:* Innenfor arealformålet tillates offentlig tjenesteyting.

- B. *Størrelse*: Tillatt utnyttelse er 50% BYA. Tillatte byggehøyder er 11m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- C. *Riving*: Før det tillates riving av eksisterende bebyggelse, skal:
  - transformasjon eller etterbruk av byggverk være vurdert.
  - det gjennomføres ombrukskartlegging. Ombrukskartlegging skal følges opp med konkrete tiltak for ombruk av minimum 2 materialgrupper.

### 3.1.3 Felles bestemmelser for felt o\_UN og o\_NMA1-2

- A. *Uteoppholdsareal*: Feltene utgjør til sammen skolens uteoppholdsareal.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 40 m<sup>2</sup> pr elev.

Areal brattere enn 1:3 kan inngå i arealberegningen dersom det kan brukes som akebakke. Støyutsatt areal kan ikke inngå i arealberegningen.

Uteoppholdsarealene skal tilby aktiviteter for barn i alle aldre. Det skal være områder for variert lek, og for lek i terreng og natur. Uteområdene skal minimum inneholde ballflate, ulike typer lek- og aktivitetsapparater, naturlig anlegg for aking, og sittemuligheter. Uteområdene skal belyses.

Uteoppholdsarealer innenfor hensynssone H540 skal være tilpasset naturbasert lek, og stier/ferdselsårer skal utformes slik at dagens naturlige vegetasjon i størst mulig grad ivaretas.

Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelige form etter utbygging. Naturområder hvor det ikke planlegges tiltak, skal sikres med anleggsgjerder i anleggsperioden.

Gangveier som skal vintervedlikeholdes, skal ha et dekke som tåler å brøytes.

- B. Krav til gjerde mot friområde, jfr. KDP §2.4.1, gjelder ikke for feltene.

### 3.1.4 Undervisning (o\_UN)

- A. *Arealbruk*: Innenfor arealformålet tillates bygg og anlegg til undervisnings- og idrettsformål, med tilhørende uteoppholdsarealer.
- B. *Byggehøyde*: Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil kote +83,5. Det tillates mindre oppstikkende bygningsdeler for overlys, trappehus mv. på opp til kote +87,5.
- C. *Utnyttelse*: Maksimalt tillatt utnyttelse er 8000 m<sup>2</sup> BYA. Lekeplassutstyr og opphøyde gangveier teller ikke med i BYA.
- D. *Utforming og estetikk*:

Bebyggelsen skal deles opp i flere bygningsvolumer med ulik høyde.

Bebyggelsen skal ha flate tak. For hovedbyggets takflater over 1. etasje skal det etableres grønne tak. Kravet gjelder ikke mindre frittliggende bygg som boder, sykkelparkering o.l.

Overlys og tekniske takoppbygg skal ha skrå tak og tilsvarende materialitet og fasadetrykk som bebyggelsen for øvrig. Større tekniske installasjoner på tak skal integreres i konstruksjoner for overlys, eller samles i egne takoppbygg.

Bebyggelsen skal utformes slik at det dannes atrier ved trinninnganger på bakkeplan.

I tilknytning til trinninnganger på bakkeplan skal det være frittliggende bod med utstikkende tak som åpent, overdekket areal. Overdekket areal skal være min 15 m<sup>2</sup> per atrie.

E. *Byggegrenser:*

Byggegrenser angir plassering av byggverk, men ikke plassering av utendørs anlegg som gjerder, stier, ballbaner, terrengarbeid mm.

Det tillates mindre bygg og anlegg, slik som lekeplassutstyr, gapahuk, overdekket sykkelparkering mm. utenfor byggegrense.

### 3.1.5 Nærmiljøanlegg (felt o\_NMA)

- A. Feltet er en del av skolens uteoppholdsareal. Nærmiljøanlegg skal kombinere fri lek i natur med tilrettelagte leke-, aktivitet- og idrettsfunksjoner, som ballbaner, sykkelbane, akebakke og skiløype. Anlegget skal oppfylle krav til grendelekeplass iht. kommuneplanens arealdel.
- B. Det tillates bygg og anlegg i tråd med arealformålet innenfor feltet, i tillegg til støttefunksjoner til skolen, slik som sykkelparkering, bod mm.

### 3.1.6 Energianlegg (EA)

EA tillates benyttet til nettstasjon.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Kommunale veier skal opparbeides i tråd med Alta kommunes veinorm og veilysnorm. Fylkeskommunale veier skal opparbeides iht. Statens vegvesen sine håndbøker.
- B. Alle samferdselsanlegg kan også brukes til fremføring av teknisk infrastruktur.

### 3.2.2 Kjøreveg (KV)

- A. o\_KV1, Bossekopveien er offentlig og skal ha hastighetsreducerende tiltak. Krysningpunkter skal være belyst.
- B. o\_KV2, Tilfluktsveien er offentlig, og skal ha minste kjørebanebredde 2,5 m. Veien skal belyses. Langs Tilfluktsveien skal det opparbeides en stopplomme som vist i plankartet. Stopplomme skal benyttes til korttidsparkering, og av- og påstigningsfelt for personbiler, buss og drosje i skolens åpningstider. Feltet kan benyttes til parkering på kveldstid.
- C. o\_KV3-4 er offentlige veier.
- D. o\_KV7 er adkomst til o\_PP5.
- E. f\_KV5 er adkomst til T1.
- F. f\_KV6 er adkomst til o\_T2.

### 3.2.3 Fortau (F0)

Fortau o\_FO langs Tilfluktsveien skal ha minste bredde 2,5m.

### 3.2.4 Gang-sykkelvei (GS)

o\_GS1-6 er offentlige og skal opparbeides som vist på plankart med min. 3,0 m asfaltert bredde, skulder 0,5 m på hver side, grøfter og belysning iht. Alta kommunes veinorm og veilysnorm.

### 3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Annen veggrunn grøntareal er offentlig og sideareal for kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei. Arealene skal brukes til grøft, overvannshåndtering, snøopplag, skilt mv. Områdene skal gis en tiltalende utforming med gress eller lignende.

### 3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Feltet er sideareal til parkeringsplasser og tilfluktsrom i fjellet. Innenfor feltet tillates snøopplag og annen bruk og tiltak knyttet til drift og vedlikehold av tilfluktsrom.

### 3.2.7 Kollektivholdeplass (KH1-2)

- A. Holdeplassene skal være kantstopp for buss og opparbeides iht. Statens vegvesens standarder.
- B. Holdeplassene skal ivareta krav til universell utforming mht. belysning, materialbruk, ledelinjer og oppmerking.

### 3.2.8 Parkeringsplass (o\_PP1-5)

- A. Parkeringsplasser er offentlige.
- B. o\_PP3 er offentlig utfartsparkering og servicearealer til tilfluktsrom.
- C. o\_PP1-2 og o\_PP4 er parkeringsplasser for skole og idrettsanlegg (o\_UN).
- D. o\_PP5 er korttidsparkering og hente-bringesone for felt o\_UN. Feltet må ha sammenhengende avstigningssone for gående iht. plankart, knyttet til o\_GS3.

## 3.3 Grønnstruktur

### 3.3.1 Friområde (o\_FRI)

Friområdet er offentlig. Innenfor feltet skal naturlig vegetasjon opprettholdes. Det tillates kun mindre bebyggelse og anlegg relatert til naturbruk og friluftsliv, slik som gapahuk, grillhytte, turstier o.l. Det tillates sikringstiltak mot bratte skrenter og skred.

### 3.3.2 Turveg (o\_TV1-2)

- A. Innenfor arealformålet tillates opparbeidelse av skiløype på 5 m bredde med tilhørende lysmaster. Det tillates planering, skjæringer, grøfning og stikkrenner som nødvendig.
- B. På sommerstid skal traseen kunne brukes som turveg med gruset dekke. Gangfeltet skal minimum være 3 m i bredden og ligge innenfor samme trase som skiløypa.

- C. Resterende areal innenfor formålet TV1 som ikke brukes til skiløype og turveg, skal opparbeides som, og medregnes i, skolens uteoppholdsareal.

## **4 Hensynssoner**

### **4.1 Frisikt (H140\_1-3)**

Innenfor hensynssone frisikt tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 0,5m over veiens plan.

### **4.2 Støy (H220)**

Ved søknad om støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone H220, stilles det krav til støyfaglig utredning og avbøtende tiltak før gjennomføring, iht T-1442/2021 *Retningslinje for støy i arealplanleggingen*.

### **4.3 Ras- og skredfare (H310)**

Det må gjennomføres ny vurdering av fare for steinsprang når området er snøfritt, etterfulgt av nødvendige sikringstiltak som fjellrensk.

### **4.4 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)**

Innenfor faresonen skal det ikke etableres bebyggelse eller andre tiltak som er til hinder for drift, vedlikehold eller sikkerhet knyttet til energianlegg (EA).

Transformatorstasjon innenfor formål EA kan vedlikeholdes, moderniseres eller skiftes ut innenfor rammene av formålet.

### **4.5 Bevaring grønnstruktur (H540)**

- A. Innenfor hensynssonen skal stier, lekeplassutstyr og annen utendørs installasjoner etableres på en skånsom måte, slik at vegetasjon i størst mulig grad kan bevares. Det tillates kun inngrep i natur for å etablere installasjoner vist i landskapsplan.
- B. Vegetasjon som skal bevares i hensynsområdet, skal sikres med anleggsgjerde i byggeperioden, jfr. 6.2.2.

## **5 Bestemmelsesområder**

### **5.1 #1 Vilkår bygg**

Ekstisterende byggverk innenfor bestemmelsesområde #1 kan bestå på følgende vilkår:

- Bygget benyttes til offentlig tjenesteyting i tilknytning til felt T2.
- Det tillates rehabilitering og bygningsmessige endringer. BRA kan ikke øke med mer enn 50m<sup>2</sup>.

- Dersom bygget rives, oppheves bestemmelsesområde #1, og bestemmelser for felt o\_NMA gjøres gjeldende.

## **6 Rekkefølgebestemmelser**

### **6.1 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)**

- A. Før felt o\_UN tas i bruk, skal følgende være ferdig opparbeidet eller utført:
- Uteområdet må være ferdig til skolestart.
  - Uteoppholdsarealer som vist i utomhusplan, inkludert felt o\_NMA. Tilplanting kan skje førstkomende vår
  - Parkeringsplasser o\_PP1 og o\_PP4-5
  - Tilfluktsveien (o\_KV2, o\_FO)
  - Fartsreducerende tiltak på Bossekopveien o\_KV1, jfr. § 3.2.2 A.
  - o\_GS4
  - sikringstiltak mot steinsprang, jfr §4.
  - flytting av byløypa være avklart med Finnmark fylkeskommune og etablert på vestsiden av Tilfluktsveien.
- B. Det kan søkes om midlertidig brukstillatelse for kun byggverk i felt o\_UN på følgende vilkår:
- Uteområdet må være ferdig til skolestart.

### **6.2 Før ferdigattest**

Før det gis ferdigattest for felt o\_UN, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsplasser o\_PP2

## **Vedlegg med juridisk virkning**

Estetisk veileder for Komsa skole, (27.02.2026)