

## Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Åsgård skole

Reguleringsbestemmelser datert: 18.01.2018

Plankart datert: 11.01.2018

Revidert:

Plankart revidert:

### Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 09.10.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: dd.mm.2018

Offentlig ettersyn: dd.mm.-dd.mm.2018

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: dd.mm.2018

Vedtak i kommunestyret: dd.mm.2018

### 1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Åsgård skole for å sikre plass til en 4-parallell barneskole. Videre ønskes det etablert en flerbrukshall til bruk for både skole og øvrige deler av samfunnet. Skoleområdet skal fremstå som en del av rådhusparken.

### 2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
  - o Undervisning (o\_BU)
  - o Kombinert bebyggelse og anlegg (o\_BKB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o Kjørveg (o\_SKV)
  - o Fortau (o\_SF)
  - o Gangveg/gangareal (o\_SGG)
  - o Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)
  - o Parkeringsplasser (o\_SPP1-o\_SPP2)

### 3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560\_1-H560\_2)
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570\_1-H570\_3)

### 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området, jf. gjeldende retningslinjer.
- b. Planlagte tiltak må forholde seg til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- c. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1979 nr. 50, § 8.
- d. Det skal tilstrebes å opprettholde/etablere en siktlinje gjennom planområdet i retning øst-vest, fra rådhusparken til Søråsjordet.

- e. Det tillates etablert fremføring av elektrisk kraft og VA innenfor hele planområdet. Alle nye kabler og ledninger (lavspenning, telenett o.l.) skal legges i bakken. Aktuelle områder skal istandsettes etter etablering.

## 5. Bestemmelser til arealformål

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

#### 5.1.1 Fellesbestemmelser til feltene o\_BU og o\_BKB

- a. Det skal etableres minimum 15 700 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til skolen. Som uteoppholdsareal regnes ikke-bebygde, egnede områder innenfor o\_BU og o\_BKB. Bebyggelse i området skal tilpasses, slik at tilstrekkelige, gode uteoppholdsarealer kan etableres.
- b. Det skal etableres minimum 400 sykkelparkeringsplasser innenfor feltene o\_BU og o\_BKB. Sykkelparkeringsplassene skal etableres med mulighet for å låse fast sykkel. Minimum halvparten av plassene skal være overdekket. Sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser vist i plankartet.
- c. Maksimalt tillatt antall bilparkeringsplasser er 20. Det tillates etablert parkeringskjeller i området. Overflateparkering tillates, dersom det ikke er til hinder for å oppnå kravet til uteoppholdsarealer, jf. punkt 5.1.1 a. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-bil. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- d. Atkomst til området skal skje via atkomstpiler som vist på plankartet.
- e. All bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal gis en arkitektonisk god og helhetlig utforming.
- f. Samlet for o\_BU og o\_BKB skal det sammen med byggesøknad fremlegges en helhetlig utomhusplan. Planen skal redegjøre for følgende:
  - Vegetasjon/beplantning – bevaring av eksisterende og ny
  - Sammenhengen med rådhusparken
  - Grønn innramming av skoleområdet
  - Arealer for lek
  - Blå-grønn faktor
  - Overvannshåndtering med fallretninger og sluk
  - Atkomst, parkering, varelevering, lastesoner, kritiske sving-/snubevigelser, renovasjon
  - Ev. gjerder, støttemurer, voller og støyskjermer
  - Plassering av utendørs belysning, skilt/reklame
  - Plassering av sykkelparkering
  - Plassering av ev. overflateparkering for bil
- g. Det tillates etablert nødvendige nettstasjoner innenfor området, med følgende presiseringer:
  - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
  - En generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner gjelder.
  - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser.

#### 5.1.2 Undervisning (o\_BU)

- a. Innenfor byggegrenser i området tillates det oppført skolebygg med tilhørende funksjoner (herunder helsestasjon og fritidsklubb) og flerbrukshall.

- b. Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +124 og mønehøyde kote +126 (dersom saltak). Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 3 m over maksimal gesimshøyde, og kan utgjøre et areal på maksimalt 200 m<sup>2</sup>. Takoppbygg skal trekkes minimum 2 m inn fra fasade. Maksimalt tillatt % -BYA = 40 %. Utnyttet areal må ikke gå på bekostning av krav til utoppholdsareal til skolen (jf. 5.1.1 a).
- c. Gangbro mellom bygg tillates etablert utenfor byggegrenser.
- d. Det tillates etablert renovasjonsanlegg, også utenfor byggegrenser vist i plankartet.
- e. Nødvendig støyskjerming tillates etablert.
- f. Bygg i H570\_1 tillates brukt til annen virksomhet enn skole.

#### 5.1.3 Kombinert bebyggelse og anlegg (o\_BKB)

- a. Området er en del av Åsgård skole.
- b. Innenfor området tillates skole med tilhørende funksjoner, samt offentlig og privat tjenesteyting (herunder bl. a. kontor og administrasjon).
- c. Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +116 og mønehøyde kote +118 (dersom saltak). Maksimalt tillatt % -BYA = 25 %. Utnyttet areal må ikke gå på bekostning av krav til utoppholdsareal til skolen (jf. 5.1.1 a).
- d. Området skal være offentlig tilgjengelig, og tillates ikke inngjerdet.

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

##### 5.2.1 Kjøreveg (o\_SKV)

o\_SKV opprettholdes/opparbeides som vist i plankartet.

##### 5.2.2 Fortau (o\_SF)

- a. o\_SF opprettholdes/opparbeides som vist i plankartet.
- b. o\_SF tillates å være overkjørbar ved viste atkomstpiler for å sikre atkomst til skolens område. Atkomstene skal utformes trafiksikkert for myke trafikanter.

##### 5.2.3 Gangveg/gangareal (o\_SGG)

Feltet tillates brukt som atkomst til området for nødvendige kjøretøy, herunder varelevering, renovasjon og biler til/fra parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det tillates ikke kjøring til alminnelige parkeringsplasser over feltet.

##### 5.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

Området skal beplantes, så fremt det ikke kommer i konflikt med behovet for friskt og snøopplag/grøftefunksjon.

##### 5.2.5 Parkeringsplasser (o\_SPP1-o\_SPP2)

- a. Det tillates etablert langsgående gateparkering innenfor feltene.
- b. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-bil. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

- c. Det skal etableres beplantning mellom parkeringsplasser i feltet.

## **6. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)**

### **6.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560\_1-H560\_2)**

- a. Innenfor hensynssonene skal bevaring av eksisterende trær etterstrebes.
  
- b. Hul eik i H560\_1 med krone og rotsone skal bevares. Det må ikke foretas gravearbeider i rotsonen som kan skade treet.

### **6.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570\_1-H570\_3)**

Eksisterende bygninger tillates ikke revet. Ved eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det opprinnelige stilpreget tilbakeføres.

## **7. Eierform**

Planområdet forutsettes i sin helhet offentlig eiet.

## **8. Rekkefølgebestemmelser**

- a. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor o\_BU skal det foreligge:
  - Godkjent revidert VA-rammeplan.
  - Godkjent utomhusplan, jf. punkt 5.1.1 f.
  - Dokumentasjon på trygge grunnforhold mht. geoteknikk og ev. fare for forurensede masser i grunnen.
  - Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivåer for ny og omkringliggende bebyggelse.
  - Dokumentasjon på at tiltaket er sikret tilfredsstillende infrastruktur (kraftforsyning mm.)
  - Miljøoppfølgingsplan
  
- b. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor o\_BU skal følgende være etablert:
  - Skolens utearealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for o\_BU og o\_BKB, jf. punkt 5.1.1 f.
  - Gangvei i o\_SGG skal være opparbeidet.