

## Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Åsgård skole, alt. 1

Reguleringsbestemmelser datert: 07.08.2019

Plankart datert: 07.08.2019

### Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 09.10.2017  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 01.03.2018  
Offentlig ettersyn: 22.03.-14.05.2018  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: 22.08.2019  
Offentlig ettersyn  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang  
Vedtak i kommunestyret

### 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 Byggeområde for offentlig/privat tjenesteyting (o\_BOP)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o Kjørveveg (o\_SKV)
  - o Fortau (o\_SF1 og o\_SF2)
  - o Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1 og SVG2)
  - o Parkeringsplasser (o\_SPP1 og o\_SPP2)

### 3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560\_1 og H560\_2)
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570\_1, H570\_2, 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 arealplanleggingen (T-1442/2012) eller senere vedtatte retningslinjer.
- c. Skolens nærområder skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatte retningslinjer. Avbøtende tiltak for støv skal være: hjulvask av tungtrafikk fra massetransport; vaskestasjoner for anleggsbiler må finnes på området, vannsprøyting av masser og anleggsveier for å hindre støvflukt og evt. feiing av veier.

Anleggsarbeidet begrenses til mellom 0700 og 1900 i hverdager og mellom 0900-1700 på lørdager.

Før oppstart av anleggsperioden skal det legges fram trafiksikkerhetstiltak som skal sikre trafiksikkerheten for beboere i nærområdet, og brukere av barnehage i anleggsperioden. Dette skal leveres samtidig med søknad om igangsettingstillatelsen.

- d. 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.
- e. Det skal opprettholdes/etableres en siktlinje gjennom planområdet i retning øst-vest, fra rådhusparken til Søråsjordet. Se merket bestemmelsesområde «#Krav om utforming» på plankartet.
- f. 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\_BOP

- 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\_BOP. 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\_BOP. Sykkelparkeringsplassene skal etableres med mulighet for å låse fast sykkel. Sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser vist i plankartet.
- c. Det tillates etablert parkeringskjeller i området. Nedkjøringen til parkeringskjelleren skal utformes mest mulig estetisk. Avstand fra Fylkesvei 152 og nedkjøring skal være minimum 25 meter fra fylkesveiens midtlinje. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-bil. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelsehemmede.
- 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\_BOP 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, valler 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 +110 og mønehøyde kote +112 (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 uteoppholdsareal 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. Planlagte tiltak må forholde seg til miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016. Undervisningsrommenes fasader må sikres mot støy, og de må tilfredsstille retningslinjens grenseverdier i tabell 3, herunder et støynivå på L<sub>den</sub> 55 dB.

Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert i en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

Avbøtende tiltak skal være: tiltak som reduserer støy ved veien, tiltak som skjermer fra veien, plassering og utforming av bygningsmasse og tiltak på selve bygningen, herunder støyskjermede vinduer mot vei og støydempende fasader. Nødvendig støyskjerming tillates etablert, men skal ikke hindre nødvendig arbeid i forbindelse med utvidelse av gang- og sykkelvei langs fv152.

- f. Bygg H570\_1 tillates brukt til annen virksomhet enn skole.

#### 5.1.3 Byggeområde for offentlig/privat tjenesteyting (o\_BOP)

- 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 +110 og mønehøyde kote +112 (dersom saltak). Maksimalt tillatt % -BYA = 25 %. Utnyttet areal må ikke gå på bekostning av krav til uteoppholdsareal 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 Kjørveg (o\_SKV)  
o\_SKV opprettholdes/opparbeides som vist i plankartet.
- 5.2.2 Fortau (o\_SF1 og o\_SF2)
- a. o\_SF1 og o\_SF2 opprettholdes/opparbeides som vist i plankartet.
  - b. o\_SF1 og o\_SF2 tillates å være overkjørbar ved viste atkomstpiler for å sikre atkomst til skolens område. Atkomstene skal utformes trafiksikkert for myke trafikanter.
- 5.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1 og o\_SVG2)  
Området skal beplantes, så fremt det ikke kommer i konflikt med behovet for friskt og snøopplag/grøftefunksjon.
- 5.2.5 Parkeringsplasser (o\_SPP1 og 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 og H560\_2)
- a. Innenfor hensynssonene skal eksisterende trær bevares.
  - 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\_2, 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 m.m.)
  - 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\_BOP, jf. punkt 5.1.1 f.
  - Fortau o\_SF1 skal være opparbeidet.
  - Avbøtende tiltak mot støy som beskrevet i punkt 5.1.2 e