

PLANNR. 042
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
FJELLHAMAR SKOLE - offentlig

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 7. mai 2019.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle byggeområdet, inklusive felt o_ Idrettsanlegg, felt o_ Gatetun og gang-/sykkelveien mellom de nevnte felt. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i byggeområdet.

§ 2.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200 års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, dreisvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden for hvert felt.

§ 2.3 Adkomst

Avkjørsler fra Marcus Thranes vei er angitt med piler på plankartet. Plasseringen kan justeres.

§ 2.4 Parkering

§ 2.4.1 Bilparkering

I felt o_ Idrettsanlegg skal det etableres en offentlig parkeringskjeller under bebyggelsen med minimum 75 og maksimum 90 biloppstillingsplasser for besøkende og ansatte ved skolen og idrettsanlegget. 5 % av plassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Kommuneplanens bestemmelser om ladepunkt for el-bil skal følges. På terreng skal det etableres en hente- og bringesone, hvor plassene også kan benyttes for bussoppstilling.

I felt o_ Undervisning kan det etableres 6 biloppstillingsplasser på bakken, hvorav 3 plasser skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og ligge nær inngang. 2 av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el-bil.

§ 2.4.2 Sykkelparkering

Det skal til sammen etableres minimum 340 sykkelparkeringsplasser for skolen og idrettsanlegget, fordelt i felt o_ Undervisning, felt o_ Andre Idrettsanlegg og felt o_ Gatetun. 50 % av sykkelplassene skal overdekkes.

§ 2.5 Støy

Støy på uteoppholdsareal skal i hovedsak tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442/2016, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne. Beregnet dagnivå (L_d) skal legges til grunn.

I byggeperioden skal støynivå tilfredsstillende anbefalte grenser i de samme retningslinjenes tabeller 4, 5 og 6.

Av uteoppholdsarealet tillates 30 % innenfor gul støysone for beregnet dagnivå (L_d). Det skal tilstrebes å plassere mindre støyfølsomme funksjoner som ballbaner etc. innenfor arealer omfattet av sonen. Det skal etableres en støyskjerm langs sørsiden av jernbanesporene, oppe på jernbanefyllingen. Støyskjermen skal ha støyabsorberende materialer mot nord.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i planområdet skal det sendes inn en redegjørelse for hvordan kravene skal oppfylles. Det skal redegjøres for estetikk, materialbruk, fargesetting, høyde og omfang av støyskjerm. Det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak i bebyggelsens fasader, og spesifikke lydkrav skal dimensjoneres for de ulike fasadeelementene.

§ 3 Dokumentasjonskrav

§ 3.1 Trygg skolevei

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i felt o_Undervisning skal det vedlegges dokumentasjon på hvordan trafiksikkerheten skal ivaretas. Plan for midlertidige trafiksikkerhetstiltak i bygge-/anleggsfasen skal vedlegges søknad om igangsettelse av tiltaket.

§ 3.2 Detaljert miljøoppfølgingsplan

Ved rammesøknad for tiltak i planområdet skal det vedlegges en detaljert miljøoppfølgingsplan (MOP) for gjennomføringsfasen av det aktuelle tiltaket. Planen skal dokumentere hvordan miljømål og miljøkrav skal ivaretas. Alle relevante miljøforhold og miljøpåvirkninger av det omsøkte tiltaket skal utredes.

§ 3.3 Forurensede masser

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften. Tiltaket med etablering av undergang/kulvert under jernbanen, kan utredes i en egen, avgrenset tiltaksplan.

§ 3.4 Områdestabilitet

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i planområdet skal det sendes inn plan for avbøtende tiltak mot masseutglidning ved pelearbeider og utgravinger i byggeperioden. Stabiliteten av jernbanefyllingen må spesielt utredes.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Felt o Undervisning

§ 4.1.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige 6 000 m²-BYA.

Markparkering i henhold til § 2.4.1 andre ledd tillates i tillegg til maks m²-BYA.

§ 4.1.2 Plassering

Utenfor byggegrenser angitt på plankartet tillates oppføring av mindre bygningskonstruksjoner, frittstående boder og sykkelskur.

§ 4.1.3 Høyder

Heis-/trapperom for adkomst til tak tillates 3 meter over maks tillatt gesimshøyde. Transparente brystninger/sikringsgjerdet rundt takterrasser tillates inntil 2 meter over maks tillatt gesimshøyde. Tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over maks tillatt gesimshøyde, og skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen og utearealene skal gjennom en helhetlig utforming og materialbruk bidra til å tydeliggjøre skolen som en lokal møteplass med høy arkitektonisk kvalitet. Skolen kan oppføres i inntil 4 etasjer. Over øverste etasje tillates det ventilasjonsrom plassert på tak. Ventilasjonsrom på tak skal ikke dekke mer enn maks 35 % av underliggende etasjes areal. Det tillates takterrasser.

Fasadematerialer skal være bestandige og robuste. Det skal benyttes anerkjente, gjennomprøvde materialer og fasadekonstruksjoner. Materialbruk, detaljering og fargebruk skal

være gjennomgående på alle fasader, og alle fasader skal ha vinduer. Utvendige himlinger under utkragete bygningsselementer skal være en del av den helhetlige arkitektoniske utformingen. Solcellepaneler tillates på fasader og takflater. Skolens hovedinngang skal ha en tydelig og synlig utforming, henvendt mot idrettsbygget og gatetunet.

§ 4.1.5 Krav til utearealer

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste tillatte uteoppholdsareal innenfor skoletomten er 23 500 m². Eventuelle takterrasser kan inkluderes i uteoppholdsarealet.

Utforming av uteoppholdsarealer

Skolens uteoppholdsareal skal være et helhetlig anlegg med høy kvalitet. Arealet skal være åpent og allment tilgjengelig. Uteoppholdsarealet skal ha trær og annen beplantning, benker og belysning, og det skal tilrettelegges for en akebakke.

§ 4.1.6 Tinglyst servitutt

Det tillates kjøreadkomst til eiendommen gnr/bnr 107/1030 fra Arne Garborgs vei. Kjøreadkomsten skal holdes åpen gjennom hele anleggsfasen.

§ 4.2 Felt o Idrettsanlegg

Arealet skal benyttes til utvendig idrett i sambruk med tiliggende idrettsanlegg. Det kan tillates oppført mindre bygg, slik som ballbod, innbytter-skur o.l., tilknyttet idrettsformål. Det tillates etablering av universell utformet gangforbindelse/rampe fra kulvert under jernbanen og opp til terrengnivå.

§ 4.3 Felt o Andre idrettsanlegg

§ 4.3.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige 5 700 m²-BYA.
Markparkering tillates i tillegg til m²-BYA.

§ 4.3.2 Plassering

Bebyggelsen og eventuelle frittstående ventilasjonspiper for luftinntak/-avkast skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

§ 4.3.3 Høyder

Heis-/trapperom for adkomst til tak tillates 3 meter over maks tillatt gesimshøyde. Transparente brystninger/sikringsgjerdene rundt eventuelle oppholds- og aktivitetsområder på tak tillates inntil 2 meter over maks tillatt gesimshøyde. Ballnett rundt eventuelle ballbaner på tak kan overstige maks tillatt gesimshøyde med 5 meter. Tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over maks tillatt gesimshøyde, og skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims.

§ 4.3.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal gjennom en helhetlig utforming og materialbruk bidra til å tydeliggjøre idrettsbygget og svømmehallen med høy arkitektonisk kvalitet. På gateplan skal svømmehallens fasader mot omkringliggende gater og byrom ha store vindusflater. Hovedinngangene til anlegget skal være fra gatetunet og skal ha en tydelig og synlig utforming.

Fasadematerialer skal være bestandige og robuste. Det skal benyttes anerkjente, gjennomprøvde materialer og fasadekonstruksjoner. Materialbruk, detaljering og fargebruk skal være gjennomgående på alle fasader, og alle fasader skal ha vinduer. Utvendige himlinger under utkragete bygningsselementer skal være en del av den helhetlige arkitektoniske utformingen. Solcellepaneler tillates på fasader og takflater. Tak skal ha en bevisst utforming tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk. Tak kan benyttes til opphold og aktivitet, samt ballbaner med netting vegger og tak.

§ 4.3.5 Krav til utearealer

Utearealene rundt idrettsanlegget skal være parkmessig utformet. Nødvendig kjøreareal skal minimeres og underordne seg den parkmessige opparbeidelsen. Det skal etableres en gangforbindelse mellom gatetunet og Marcus Thranes vei langs nordre grense.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Gatetun

Gatetunet skal utgjøre en attraktiv forplass mellom skolen og idrettsbygget. Gatetunet skal opparbeides med høy standard og kvalitet i materialbruk, belysning, beplantning og møblering, og skal ha attraktive soner som stimulerer til opphold. Det tillates etablering av sykkelparkering. Utformingen av gatetunet må sikre at drift- og vedlikeholdskjøretøy, varelevering, renovasjonsbil og utrykningskjøretøy kan kjøre igjennom.

§ 5.2 Gang- og sykkelvei (inklusive annen veigrunn - grøntareal)

Veien skal ha separate gang- og sykkelfelt, og skal føres i kulvert under jernbanen i felt o_Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur. Veien skal ha universell utforming.

§ 5.3 Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I Felt o_Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur tillates det etablert en gang- og sykkelvei i kulvert under jernbanen. Gang-/sykkelvei og kulvert kan benyttes som flomvei. Kulverten skal ha god belysning. Byggeplan for plassering, utforming og gjennomføring av tiltaket skal forelegges Bane NOR til godkjenning.

Bestemmelser til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 12-6)

§ 6 Fareområde - Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssone for høyspent, uten godkjenning fra linjeeier. Hensynssonen med tilhørende bestemmelse gjelder inntil høyspenningsanlegget er lagt i bakken.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 7 Bestemmelsesområder (midlertidig rigg- og anleggsområder)

§ 7.1 Bestemmelsesområde #7-1

Området kan midlertidig benyttes i anleggsfasen, det skal sikres med inngjerding, holdes ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Etter anleggsperioden skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand, eller annen avtalt utforming. Rigg- og anleggsområdet bortfaller når kulverten under jernbanen er ferdig opparbeidet.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #7-2

Området kan midlertidig benyttes i anleggsfasen, det skal sikres med inngjerding, holdes ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Etter anleggsperioden skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand, eller annen avtalt utforming. Rigg- og anleggsområdet bortfaller når tiltaket i felt o_Andre idrettsanlegg er ferdigstilt.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 8.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak i feltene o_Undervisning og o_Andre idrettsanlegg:

- skal byggeplan for gatetun og gang-/sykkelvei være godkjent av kommunen.

Før det gis rammetillatelse til tiltak med jernbaneundergang i felt o_Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

- skal byggeplan for anlegg av kulvert under jernbanen være godkjent av Bane NOR.

§ 8.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i byggeområdene:

- skal overvannsplan for hele planområdet være godkjent av kommunen.
- skal plan for avbøtende tiltak mot masseutglidning i bygge-/ anleggsperioden foreligge.
- skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av støyskjerm på jernbanens grunn:

- skal byggeplan for etablering av støyskjerm langs sørsiden av jernbanesporene være godkjent av Bane NOR.

§ 8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet:

- skal gatetun og gang- og sykkelvei til kulverten under jernbanen være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.
- skal kulvert under jernbanen og etablering av støyskjerm langs sørsiden av jernbanesporene være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bane NOR.
- skal nødvendige støydempende tiltak i bebyggelsens fasader være ferdig etablert.
- skal universell utformet gangforbindelse mellom jernbaneundergangen og offentlig vei/gate på nordsiden av jernbanen være etablert.
- skal uteareal, inklusive felt o_Idrettsanlegg på nordsiden av jernbanen, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Sikkerhetsnett skal oppføres mot jernbanen før det tillates opparbeidelse av område o_Idrett til idrettsformål. Ved ferdigstilling av tiltak i vinterhalvåret, tillates det at utomhusanlegg ferdigstilles i løpet av første vekstsesong etter at tiltaket er tatt i bruk.
- skal det være etablert trygg gang-/sykkelforbindelse langs Marcus Thranes vei fra krysset med Fjellhamarveien til ny skole, og det skal være sikret trygg kryssing av Marcus Thranes vei fra skolen og over til Fjellsrud ungdomsskole.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 003/20 den 28.1.2020.