

PLANNR. 2017-3
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 trivselselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drenevann 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 80 og maksimum 105 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.

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_ *Idrettsanlegg* og felt o_ *GT*. 50% av sykkelplassene skal overdekkes.

I tillegg tillates sykkelplasser etablert i felt o_ *KFS1*.

§ 2.1 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. Av uteoppholdsarealet tillates 6.600 m² (30%) innenfor gul støysone. Det skal tilstrebes å plassere mindre støyfølsomme funksjoner som ballbaner etc. innenfor arealer omfattet av sonen. I byggeperioden skal støynivå tilfredsstillende anbefalte grenser i de samme retningslinjenes tabeller 4, 5 og 6. Sammen med søknad om igangsetting av 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 eventuelle støyskjermer og eventuelle andre avbøtende tiltak.

§ 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.

§ 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.

Markparkeringsareal 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 sykkelkur.

§ 4.1.3 Høyder

Heis-/trapperom for adkomst til tak tillates 3 meter over maks tillatt gesimshøyde. Transparente brystninger/sikringsgjerdene 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 i hovedsak være vedlikeholdsfrie, 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 bygningselementer 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 23.070 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 eiendommene gnr/bnr 107/1030 og 107/2746, fra Arne Garborgs vei. Kjøreadkomsten skal holdes åpen gjennom hele anleggsfasen.

§ 4.2 Felt o Idrett

Arealet skal benyttes til utvendig idrett i sambruk med tiliggende idrettsanlegg. Det tillates oppført mindre bygg knyttet til 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 5.300 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 i hovedsak være vedlikeholdsfrie, 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 bygningselementer 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 Kjøreveier

Marcus Thranes vei skal oppgraderes. Det skal sikres trygge krysningspunkter for gående og syklende. Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 5.2 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. Gatetunet skal gi rom for servering og aktiviteter knyttet til funksjoner i 1. etasje i bebyggelsen i felt o_Idrettsanlegg. Det tillates etablering av sykkelparkering. Utformingen av gatetunet må sikre at drift- og vedlikeholdskjøretøy, varelevering, renovasjonsbil og utrykningskjøretøy kan kjøre igjennom.

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

Veien skal ha separate gang- og sykkelfelt, og skal føres i kulvert under jernbanen i felt o_GSV/J. Veien skal ha universell utforming.

§ 5.4 Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.4.1 Felt o_KSF1, o_KSF2 og o_KSF3

Feltene er knyttet til oppgraderingen av Marcus Thranes vei og krysset med Kloppaveien. I feltene kan det anlegges fortau, sykkelfelt, møbleringssone og annen veigrunn - grøntareal/teknisk. Mellom trærne kan det etableres av- og påstigningslommer, busslommer, kantparkering, sykkelparkering og sittesoner med benker. Programmering og utforming av feltene skal inngå i byggeplan for Marcus Thranes vei som skal forelegges Statens vegvesen til godkjenning.

§ 5.4.2 Felt o_GSV/J

I feltet tillates det etablert en gang- og sykkelvei i kulvert under jernbanen. Gang-/sykkelvei og kulvert kan benyttes som flomvei. Kulverten skal ha en innvendig minimumshøyde på 3,1 meter og god belysning. Byggeplan for plassering, utforming og gjennomføring av tiltaket skal forelegges Bane NOR til godkjenning.

§ 6 Fareområde

§ 6.1 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssone for høyspent, uten godkjenning fra linjeeier.

Hensynssonen med tilhørende bestemmelse gjelder inntil høyspenningsanlegget er lagt i bakken.

§ 7 Bestemmelsesområder

§ 7.1 Bestemmelsesområde #091 (midlertidig rigg- og anleggsområde)

§ 7.1.1 Fellesbestemmelser

Områdene #091-1 og #091-2 kan midlertidig benyttes i anleggsfasen. Områdene skal sikres med inngjerding, holdes ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Etter anleggsperioden skal områdene ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand, eller annen avtalt utforming av tilsvarende eller bedre kvalitet.

§ 7.1.2 Område #091-1

Rigg- og anleggsområdet bortfaller når kulverten under jernbanen er ferdig opparbeidet.

§ 7.1.3 Område #091-2

Rigg- og anleggsområdet bortfaller når tiltaket i felt o_ *Idrettsanlegg* er ferdigstilt.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 8.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak i byggeområdene:

- skal byggeplan for gatetun og gang- og sykkelvei til kulverten under jernbanen være godkjent av kommunen.
- skal byggeplan for anlegg av kulvert under jernbanen, og eventuell etablering av støyskjerm langs jernbanen på jernbanens grunn, være godkjent av Bane NOR.
- skal byggeplan for oppgradering av Marcus Thranes vei og endring av krysset med Kloppa-veien være godkjent av Statens vegvesen.

§ 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.

§ 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 eventuell etablering av støyskjerm langs jernbanen på jernbanens grunn, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bane NOR.
- skal universell utformet gangforbindelse være etablert på nordsiden av jernbanen (jfr. § 6.2.1).
- skal Marcus Thranes vei være sikret opparbeidelse, eller være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- skal uteareal, inklusive felt o_ *Idrettsanlegg*, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus plan. Ved ferdig stillelse 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.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt o_ *Undervisning*:

- skal det være sikret trygg kryssing av Marcus Thranes vei fra skolen og over til Fjellsrud ungdomsskole.