

PLANNR 043

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LØRENSKOG VIDEREGÅENDE SKOLE - OFFENTLIG

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket 2017-2 datert 08.05.2019.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2)

- o_Kjørevei
- o_Gatetun
- o_Gang-/sykkelvei
- o_Annen veigrunn – grøntareal
- o_Parkering

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3)

- o_Friområde

Hensynssone (plan- og bygningsloven § 12-6)

- H130 Sikringssone - helikoptertrasé
- H550 Hensynssone – hensyn landskap

§ 3

Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse er maksimalt bruksareal BRA = 29 000 m² BRA, inkludert parkeringsareal på terreng samt overdekket parkering for sykkel.

Bruksarealet beregnes uten tillegg for tenkte plan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i m² BRA.

3.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er angitt på plankartet.

Takterrasser med rekkverk, solcelleanlegg eller andre faste installasjoner tillates innenfor maksimal kotehøyde. Tekniske rom, heisoppbygg o.l. på tak tillates i inntil 3,5 meters høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 40 % av takflaten. Oppbygg, installasjoner og andre elementer på tak skal være inntrukket fra fasaden og integreres i en helhetlig arkitektonisk løsning med hensyn til materialvalg, farger og formgivning.

Nettstasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal fortrinnsvis integreres i bygninger. De kan plasseres frittstående utenfor grense for bebyggelse, men på en slik måte at de ikke blir dominerende i området.

3.3 Utforming

Tiltak på eiendommen skal utformes med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming med fokus på volumoppbygging, plassering av bebyggelse og uterom og kvalitet i detaljering og materialer.

Bebyggelsen skal oppfattes tiltalende og godt tilpasset, både sett fra nærområdet og i fjernvirkning. Utforming skal være bevisst i forhold til omgivelsene med god terrengtilpasning, slik at overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas på en god og naturlig måte.

All bebyggelse skal synliggjøre skolen som en åpen, inviterende og utadvendt funksjon med innbydende inngangsforhold som knytter innvendige fellesarealer sammen med gode, utvendige oppholdsrom. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at de inviterer til aktiv bruk.

Det skal sikres variasjoner i bebyggelsen. Nye byggetrinn skal utformes ut fra samtiden, men ta hensyn til historikk, proporsjoner og materialbruk fra tidligere byggetrinn. Bruk av solide materialer, lyse farger og tilhørende beplantning skal være gjennomgående.

3.4 Kjøreatkomst

Atkomst til planområdet skal være fra Sykehusveien, som vist med pil på plankart.

Kjøreatkomst for varelevering, avfallshåndtering og utrykningskjøretøy samt kjøring og parkering for HC-kjøretøy tillates i byggeområdet.

Langs atkomstvegene tillates areal til grøft og snøbrøyting inne på regulert byggeområde der det ikke er avsatt eget areal som «annen veggrunn».

3.5 Renovasjon

Avfallshåndtering skal håndteres på egen tomt.

3.6 Utforming av uteareal

Uteareal skal planlegges slik at det blir gode arealer for opphold, undervisning, aktiviteter og fritidsformål. Uteoppholdsareal skal være godt egnet som sosiale møteplasser med variert utforming og gode sittemuligheter, og med høy kvalitet på møblering og materialbruk.

Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet sikres med hensyn på støy, luftkvalitet, solinnfall og skjerming fra trafikk, og at områdene oppleves som trygge.

3.7 Plan for utendørsområder

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kvalitet og størrelse på uteområder dokumenteres, både for skoleområdet som helhet og som tilgjengelig uteoppholdsareal pr. elev.

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes landskapsplan for hele planområdet. Planen skal blant annet vise/redegjøre for:

- a) plassering av bygg og anlegg
- b) terrenginngrep med eksisterende og framtidig terreng
- c) eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- d) utforming av gatetun
- e) vegetasjon, utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og eventuell skilting
- f) stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- g) parkering for bil, MC/scooter og sykkel samt plassering av HC-parkeringsplasser
- h) løsning for varelevering
- i) renovasjonsløsning og avfallshåndtering

- j) snølagring
- k) løsning for håndtering av overvann
- l) eventuelle nødvendige sikringstiltak mot skred, steinsprang og erosjon
- m) tilrettelegging for brannvesenet; adkomstveier, angrepsveier, tilgang på brannvann/
plassering av brannvannuttak, snuhammer og oppstillingsplasser
- n) plassering og adkomst til trafo.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veier

Kommunale veier skal planlegges i henhold til kommunens vei- og gatenorm.

4.2 Gatetun

Gatetun skal utformes som «*shared space*» der all ferdsel skal skje på fotgjengernes premisser.

Kjøring for varelevering, avfallshåndtering og utrykningskjøretøy samt kjøring og parkering for HC-kjøretøyer tillates i gatetunet.

Trasé for gang-/sykkelvei som binder sammen øvrige regulerte gang-/sykkelveier skal etableres i gatetunet.

I gatetunet kan etableres utendørs oppholdsarealer, installasjoner og anlegg for opphold, undervisning og aktiviteter.

Gatetunet skal opparbeides med god kvalitet i utførelse og materialvalg. Bruk av asfaltdekke skal minimeres, og det skal være vesentlig innslag av trær og annen vegetasjon på gatetunet.

4.3 Parkering

Det skal opparbeides 0,3 biloppstillingsplasser per årsverk. I tillegg skal det opparbeides parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser) tilsvarende minst 5 % av øvrige plasser.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet for elbil. Det skal være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Det skal opparbeides oppstillingsplasser i parkeringsområde for MC/scooter for 5 % av elevplassene.

Det skal opparbeides parkeringsplasser for sykler tilsvarende 30 % av elevplassene. Sykkelparkering skal være utstyrt med fastmonterte stativ som gir mulighet for å låse fast sykkelen. Sykkelparkering skal plasseres med trafiksikker tilgang fra gang-/sykkelvei og være sentralt plassert med godt innsyn og nærhet til inngang. 1/3 av sykkelplassene skal være overdekket.

Sykkelparkering tillates i gatetun og byggeområde, også utenfor grense for bebyggelse.

§ 5

Grønnstruktur

Friområde

Det tillates ikke oppført anlegg eller bygninger i friområdene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal skjøttes for å opprettholde tilgjengelighet og biologisk mangfold.

§ 6

Hensynssoner

H130 Sikringssone - helikoptertrasé

Rundt helikopterlandingsplass defineres sikkerhetssoner, sideflater samt inn- og utflygingsflater i henhold til Luftfartstilsynets krav til helikopterlandingsplasser, og som vist på plankartet.

Bestemmelsene til reguleringsplan 35-2-01/E, Sentralsykehuset i Akershus, helikopterbase og bebyggelsesplan 34-17-01, Senter for prehospitalet akutt- og transportmedisin (SPAT) med helikopterlandingsplass, gjøres gjeldende innenfor hensynssonen.

H550 Hensynssone – hensyn landskap

Hensynssonen omfatter ravinlandskap.

Gjenværende skog i ravinen skal bevares. Det tillates ikke terrenginngrep eller beskadigelse av eksisterende ravinedaler og markdekke, med unntak av eventuelle sikringstiltak og etablering av gangveger etter godkjent plan. Det skal bevares et variert skogbilde med stort innslag av løvskog. Etablering av skog med fremmede bartreslag er ikke tillatt. Husdyrbeite tillates.

Det tillates ikke drenering som fører til tørrlegging av bekker eller øvrige vassdrag. Leveområdene for sårbare og truede arter skal sikres.

§ 7

Støy- og luftforurensning

For utendørs og innendørs støynivå for tiltak innenfor planområdet gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende. Retningslinjen gjelder også for bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Undervisningsrom skal i størst mulig grad legges til fasader der støynivå er lavere enn rød sone. Der undervisningsrom får fasader som ligger i rød støysone skal det som et avbøtende tiltak etableres balansert ventilasjon og utvendig solavskjerming.

Det skal ikke tilrettelegges for uteoppholdsareal på områder innenfor planområdet som ligger i rød sone som vist i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» (T-1520/2012).

§ 8

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en helhetlig overvannsplan som er godkjent av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i utearealene. Hydrogeologisk vurdering, redegjørelse for behandling av overvann og type fordrøyningsmagasiner skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Sidearealer for veier og plasser må tilrettelegges for infiltrasjon av overvann.

Ved ny bebyggelse skal takvann fordrøyes før påslipp til offentlig overvannsnett. Det skal sikres og opparbeides åpne flomveier til eksisterende skog og arealer som kan oversvømmes ved ekstremvær. Flomveiene skal dimensjoneres for 200 års nedbør med klimafaktor 1,5.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden. Relevant redegjørelse må legges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal etableres oppsamlingssystem for gummigranulat i tilknytning til eksisterende kunstgressbane.

§ 9

Anleggsperioden

Midlertidige anleggs- og omkjøringsveier skal ha en utforming og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis.

Det stilles krav om tilrettelegging for avfallshåndtering for omkringliggende bebyggelse i anleggsperioden.

§ 10

Rekkefølgekrav

10.1 Adkomst

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal gang-/sykkelveier innenfor planområdet være opparbeidet. Dette gjelder også traséer for kjøreadkomst og gang-/sykkelvei i gatetunet.

10.2 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal parkeringsplasser for bil, MC/scooter og sykkel opparbeides iht. § 4.3.

10.3 Utendørs oppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal utendørs oppholdsareal opparbeides iht. § 3.6 og godkjent landskapsplan.

10.4 Gatetun

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal gatetun være opparbeidet iht. § 4.2 og godkjent landskapsplan.

10.5 Slokkevann

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det dokumenteres at tilstrekkelig slokkevann er sikret. Tilstrekkelig slokkevann må også sikres i bygge- og anleggsperioden.

10.6 Offentlig ledningsnett

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet der ny bebyggelse kommer i konflikt med eksisterende VA-ledninger, må det foreligge en godkjent plan for flytting av berørte ledninger.

10.7 Forhold til naturmangfold

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal det registreres forekomster av kjempebjørnekjeks innenfor planområdet. Dersom det påvises forekomster av arten skal det utarbeides en plan med tiltak for å fjerne denne. Planen skal beskrive fjerning og destruering av alle forekomster innenfor planområdet, og dette skal være gjennomført før grunnarbeider kan påbegynnes.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 04/20 den 28.01.2020.