

Reguleringsplan for Industriveien 7a

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2024003

Saksnummer 23/8635

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for permanent drift av skole og barnehage på eiendommen. Uteoppholdsareal skal i den forbindelse oppgraderes, og trafiksikkerhet for myke trafikanter skal prioriteres. Planen skal også muliggjøre økt elevkapasitet på skolen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Fremmedarter

Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter innenfor tiltaksområdet skal utarbeides til søknad om igangsettingstillatelse. anbefalte prosedyrer for håndtering av fremmede arter og infiserte masser skal følges.

I anleggsperioden skal masser som berøres av tiltaket og inneholder fremmede plantearter håndteres slik at spredning unngås. Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å hindre spredning av forurensninger til grunn og vassdrag.

Ved nyetablering av vegetasjon skal det benyttes stedegen beplantning og nyttevekster.

2.2 Bevaring av trær

Trær som er markert med symbol i plankartet tillates ikke fjernet, med mindre arborist kan påvise sykdom eller sikkerhetsrisiko. Dersom det ikke er mulig å plassere støyskjerm uten at trær skades, skal støyhensyn veie tyngre enn hensynet til bevaring av trær.

Ved tiltak og gravearbeider innenfor rotsoner til trær markert med symbol i plankart, skal arborist konsulteres i forkant for å forhindre skade og forringelse av trærnes vekstvilkår.

Store trær med stammeomkrets 90 cm målt 1 meter over terreng skal søkes bevart, så langt det ikke er i konflikt med nytt fortau eller nye støyskjermer.

2.3 Nyplanting av trær

Ved skade eller forringelse på vekstvilkår på trær markert med symbol i plankart eller store trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng, skal disse erstattes med nyplantede trær.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

Undervisning og barnehage

Utnyttelse og høyder

- 3.1.1 Maksimal utnyttelse = 5 100 m² BRA.
- 3.1.2 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og maksimalt regulerte høyder som anvist i plankartet. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates på inntil 5 % av byggets takflate. Makshøyde er 3 meter. Takoppbygg og tekniske installasjoner skal plasseres minimum 2 meter fra ytterkant gesims mot omgivelsene.

Parkering

- 3.1.3 Det skal etableres maksimum 17 parkeringsplasser på terreng. Minimum 5 av plassene skal reserveres til henting og levering av skoleelever (kiss'n ride).
- 3.1.4 Det skal etableres egen sone for «kiss & ride» til henting og levering av skoleelever. Sonen skal utformes slik at effektiv og trafiksikker av- og påstigning kan skje.
- 3.1.5 Parkering for henting og levering i barnehage skal være skiltet som korttidsparkering.
- 3.1.6 Det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser. 30 % av plassene skal være under tak og plasseres i tilknytting til skolens-/barnehagens inngang. Det skal etableres minimum 5 lastesykkelparkeringsplasser tilknyttet barnehagen.

Uteoppholdsareal (felles for skole og barnehage)

- 3.1.7 Uteoppholdsareal skal utformes med innslag av trær og naturelementer. Eksisterende vegetasjon mot nord, vest og Industriveien skal opprettholdes som grønn buffer til tiliggende områder.
- 3.1.8 Terreng med helning brattere enn 1:3 kan inngå som del av medregnet uteoppholdsareal. Areal skal opparbeides med vegetasjon, amfi, akebakke og/eller elementer for klatre- og skråningslek.
- 3.1.9 Areal for brannoppstilling og manøvrering kan inngå som del av medregnet uteoppholdsareal. Areal skal opparbeides med markering på terrengunderlag som inviterer til lek og aktivitet, eksempelvis sykkelløype, rundløype, paradisi, 60 meter m.m.
- 3.1.10 Uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter skolens og barnehagens stengetid.
- 3.1.11 For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 1 og 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det skal etableres støyskjerm i samsvar med linjer i plankartet, angitt som «regulert støyskjerm». Støyskjermens plassering kan fravike den regulerte linjen med inntil 2 meter

innenfor areal avsatt til undervisning og barnehage for å tilpasses bla. terreng, fortau og trærnes rotsoner.

- 3.1.12 Støyskjerm skal ha fargerike innslag mot barnehage og skole. Støyskjerm som henvendes mot Industriveien skal ha en utforming som signaliserer at det er skole og barnehage bak.
- 3.1.13 Lekeapparater og utendørs møblering skal ha fargerike innslag som skal gi inspirerende miljø.
- 3.1.14 Støttemur tillates etablert i samsvar med linjer angitt som «Regulert støttemur» i plankartet. Støttemurens plassering kan fravike den regulerte linjen med inntil 2 meter innenfor areal avsatt til undervisning og barnehage for å tilpasses terreng, fortau og trærnes rotsoner. Støttemur kan ikke være høyere enn 90 cm målt fra tilliggende fortau.
- 3.1.15 Det skal etableres trygge trafikkkløsninger der lekeareal og kjøreareal skal være tydelig skilt fra hverandre. Unntak gis for areal til brannoppstilling og manøvrering, ref. bestemmelse 3.1.9.

Uteoppholdsareal for skole

- 3.1.16 Det skal settes av minimum 15 m² uteoppholdsareal per elev.
- 3.1.17 Skolegården skal etableres med ballbane, naturhinderløype, lekestativ, amfi og tilpassede oppholdssoner for yngre og eldre barn.
- 3.1.18 Skolegård skal beplantes med minimum 10 nye trær. Minst 20 % av utearealet skal ha vegetasjonsdekke.
- 3.1.19 Støyskjerm langs Industriveien skal ha makshøyde 1,7 meter beregnet fra høyde på tilstøtende veg (o_KV1).

Uteoppholdsareal for barnehage

- 3.1.20 Det skal settes av minimum 16 m² uteoppholdsareal per barnehagebarn. Dette er under forutsetning at det settes av minimum 700 m² areal til sambruk med skolegårdens uteareal.
- 3.1.21 Leke- og oppholdsareal skal være inngjerdet, dette gjelder også sambruksareal. Gjerde som grenser til gnr. 104, bnr. 249 skal etableres med port for føring av brannslange. Porten skal ha en fri åpning med minimumsbredde på 90 cm.
- 3.1.22 Støyskjerm som skjermer barnehagen fra øst skal ha topp kotehøyde k + 170. Støyskjermen skal etableres med port for utrykningskjøretøy ut mot gårdsplass.
- 3.1.23 Støyskjerm som skjermer barnehagen fra sør og vest skal være maks 2,2 meter høy beregnet fra stedlig prosjektert terreng.
- 3.1.24 Støyskjermen mot sør skal ha innslag av transparente felt som barn kan se ut fra, og skal utformes i kombinasjon med lekeelementer.
- 3.1.25 Det skal legges til rette for ulike soner for både aktiv lek og rolige soner.
- 3.1.26 Uteareal skal tilrettelegges med rundløype.

Dokumentasjonskrav

3.1.27 Utomhusplan for tiltaksområdet skal utarbeides ved søknad om tillatelse til tiltak, og vise:

- Utforming og materialbruk på uteoppholdsarealer: møblering, belysning, lekeapparater- og lekeområder.
- Nytt og eksisterende terreng med kotehøyder
- Ny beplantning og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Løsninger for overvannshåndtering
- Ansattparkering, HC-parkering og korttidsparkering for bil
- Sykkelparkering
- Atkomst/oppstillingsplass for varelevering, internveger for renovasjon og brannvesenets kjøretøy, gangadkomster og fortau.
- Renovasjonsløsning
- Plassering av brannvannuttak
- Areal for snøopplag
- Stigningsforhold
- Plassering og høyder på terrengforstøtninger, murer, utendørs trapper i terreng, gjerder og støyskjerm
- Plan for anleggsperioden som skal inkludere adkomst til anleggsområdet og plan for midlertidig trafiksikkerhet i bygge- og anleggsfasen, med spesielt fokus på trygg skoleveg.

Overvann

3.1.28 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres etter følgende tretrinnsstrategi:

- Trinn 1: Nedbør opp til 10 mm skal håndteres lokalt og åpent.
- Trinn 2: 5-års nedbør med klimafaktor 1,4 skal håndteres ved fordrøyning for delnedbørfelt A. Her skal det benyttes både åpen fordrøyning og lukket fordrøyningsmagasin for å håndtere trinn 2. Trinn 2 for delnedbørfelt B skal ledes direkte til Ellingsrudelva uten fordrøyning i trinn 2, da dette delnedbørfeltet ligger nærmere enn 250 m fra resipient og har en trygg flomvei hele veien til resipient.
- Trinn 3: Det skal sikres trygge flomveger for en 100-års nedbørhendelse med klimafaktor 1,5. Dagens flomveier skal opprettholdes.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. Det skal redegjøres for sikker håndtering av alt overvann i henhold til tretrinnsstrategien, ved søknad om rammetillatelse for tiltak. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden for tiltaket. Flomveger skal kartlegges i forbindelse med detaljprosjektering for å sikre at nedbør fra tilgrensende nedbørfelt og selve tiltaket ivaretas tilstrekkelig etter utbygging.

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

Fellesbestemmelse for samferdsel og teknisk infrastruktur (o_KV1, KV2, o_FO1, FO2-3, o_FO4-5, o_AVT1-4, o_AVG1)

3.2.1 Det tillates mindre justeringer av plassering for avkjørsler vist på plankart.

Fortau (o_FO1, FO2-3 og o_FO4-5)

3.2.2 o_FO1 og o_FO4-5 skal være offentlig.

3.2.3 FO2-3 skal være allment tilgjengelige og utformes deretter.

3.2.4 FO2 skal tilrettelegges slik at fremkommelighet for brannbil sikres.

3.2.5 FO3 skal etableres med opphøyet kantstein langs parkeringsareal.

Annen vegggrunn – grønt (o_AVG1)

3.2.6 o_AVG1 skal opprettholdes som grønt. Støttemur tillates etablert i samsvar med linjer angitt som «Regulert støttemur» i plankartet. Topp høyde på mur skal ikke overstige overkant fortau på o_FO4.

Støttemurens plassering kan fravike den regulerte linjen med inntil 2 meter innenfor o_AVG1 for å tilpasses terreng og nytt fortau på o_FO4.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone høyspenningsanlegg, H370

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

4.2 Frisiktsone, H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke plassert installasjoner eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter.

4.3 Sikringssone tunneller, H190

Innenfor sone H190 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet: sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l. andre arbeider, installasjoner eller tiltak i grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde # 1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Renovasjon og varelevering, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses innenfor bestemmelsesområde # 1. Anlegg for renovasjon skal utformes arealeffektivt og være adskilt fra uteoppholdsarealer.

5.2 Bestemmelsesområde # 2 Trafikkregulerende tiltak

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres tilrettelagt krysningspunkt for trafiksikker kryssning av veg.

5.3 Bestemmelsesområde # 3 Trafikkregulerende tiltak

Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det tilrettelegges med nedsenket kantstein for overkjøring.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før tiltak innenfor områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan igangsettes:

- 6.1.1 Byggeplan for fortau og plassering og utforming av andre tiltak skal være godkjent av veimyndigheten.

6.2 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

- 6.2.1 Skal fortau (o_FO4 og o_FO5) være sikret opparbeidet.
- 6.2.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være sikret opparbeidet.

6.3 Før brukstillatelse for skole eller barnehage innenfor planområdet kan gis:

- 6.3.1 Skal uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at uteoppholdsarealene ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.
- 6.3.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at støyskjermer ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.
- 6.3.3 Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsen 1. og 2. etasje under forutsetning av at byggeplan for offentlige samferdselsanlegg er godkjent, tiltakene er sikret opparbeidet, og fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.4 Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis:

- 6.4.1 Skal alle uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet.
- 6.4.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet.
- 6.4.3 Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.