

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NY BARNESKOLE PÅ LYNGMYR, TVEDESTRAND KOMMUNE PlanId: 162

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.08.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.08.2021

Vedtatt dato:

1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000.

Det regulerte området utgjør ca. 107,2 daa.

1.1 Området reguleres for følgende formål

(jf. plan- og bygningsloven §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

- Bolig (B)
- Barnehage (BBH)
- Undervisning (BU)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, privat (p_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Annen veggrunn, grøntanlegg, offentlig (o_SVG)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPA)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, 2.ledd nr.5):

- LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, offentlig (o_L)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a.3) Faresoner

Ras- og skredfare (H310)

Flomfare (H320)

Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

c.3) Bevaring naturmiljø (H560)

1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen

Planen skal legge til rette for ny barneskole, 1.-7.trinn, med tilhørende anlegg, herunder blant annet idretts- og nærmiljøanlegg, areal for uteopphold/grønt, parkering og bussterminal, infrastruktur og fastsetting av ytre rammer for bebyggelse.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis rammetillatelse:

- a) Skal det foreligge godkjent landskapsplan, målestokk 1:500.
- b) Skal det foreligge godkjent midlertidig plan for trafikksituasjonen i området.

Før det gis igangsettelsestillatelse:

- a) For grunnarbeidene skal det foreligge beskrivelse av tiltak, og en geoteknisk vurdering. Det skal og foreligge teknisk plan for vann, avløp og overvann.
- b) For råbygg/betong skal resterende tekniske planer foreligge, jf. pkt 2.2.2

Før det gis brukstillatelse:

- a) Skal parkering og bringe/hente-løsninger for personbil, buss og sykkel være ferdig opparbeidet for formålene SPA 1-4 med nødvendig tilkomst.
- b) Skal nødvendig sikring mot flom, anlegg for overvannshåndtering og håndtering av flomvei være etablert.
- c) Skal uteområdene til barneskole være ferdig opparbeidet slik som vist i landskapsplanen
- d) Skal SKV2 inkludert fortau fram til skolen, være ferdig opparbeidet slik som vist i landskapsplanen.
- e) Skal nye kryss fra fylkesveg 411, inkludert nødvendig friskt, være opparbeidet.
- f) Skal nødvendig sikring mot steinsprang og ras være utført.

2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse/byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.2.1 Landskapsplan

Det skal utarbeides landskapsplan i målestokk 1:500 ved rammesøknad og 1:200 ved igangsettelse. Landskapsplanen skal samordnes med tekniske planer.

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av ny bebyggelse med angivelse av byggehøyder og innganger.
- b) Utforming av atkomstforhold med atkomstveg, bringe/hente-løsning for elever med spesielle behov, gangveger, parkering inkl. HC- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, varelevering og avfallshåndtering.
- c) Utforming av uteoppholdsarealer som viser plassering av lekeapparat, oppholdssoner og møblering.
- d) Det skal gå fram av planen hvilken vegetasjon som skal bevares og sikres, samt hvilke som evt. er nyplantinger.
- e) Nye og eksisterende koter.
- f) Ledelinjer og stigningsforhold.
- g) Møteplass, samlingsplass og rømningsplass.
- h) Beredskapsveger for beredskapskjøretøy.

2.2.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for vann, avløp og overvann, samt veg, fortau og energiløsninger. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

Planene skal vise:

- a) Utforming av vei og fortau med tilhørende anlegg.
- b) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter.
- c) Plan for håndtering av overvann, flom og flomveier. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis skal fordrøyes. Overvannshåndtering skal være i henhold til norsk vanns -treleddsstrategi.
- d) Teknisk infrastruktur som belysning, el, tele og bredbånd. Fremføring av disse skal skje med jordkabel.
- e) Areal til snødeponi
- f) Beredskapsplaner og nødvendige tiltak for å hindre forurensning fra anleggsområde.

2.2.3 Midlertidig trafikksituasjon

Det skal utarbeides en plan som viser hvordan trafikksituasjon med parkering, gående og avvikling av bringe/hentesituasjonen for privatbiler og buss skal løses mens ny trafikkløsning anlegges. Adkomst for utrykningskjøretøy og transport til Lyngmyrhallen, Lyngbakken barnehage og ungdomsskolen skal ivaretas i samme plan.

2.2.4 Geoteknisk vurdering av byggegrunnen

Løsninger for stabilitet skal beskrives.

Tiltaket skal utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

2.2.5 Plan for sikringstiltak mot skred og ras

Nødvendig sikringstiltak mot steinsprang og ras skal redegjøres for og løsninger for dette skal beskrives. Prosjektering av bergsikring må utføres av kvalifisert personell.

Detaljansvisning av sikringsarbeidene må gjøres i samarbeid med sikringsentreprenøren når arbeidene kommer til utførelse.

2.3 Kvalitetskrav

Utearealene for barnehage og skole skal:

- gi rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet
- gi rom for ulike typer sosial aktivitet
- gi trygghet og være trivselsskapende
- gi mulighet for endringer av det fysiske miljøet
- gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring
- gi rom for spenning og uforutsigbarhet og skape lokalt identitet

Andre krav til de fysiske omgivelsene:

- sikre best mulige solforhold
- skjerme mot de mest ubehagelige vindene
- unngå forurensede områder og områder med kald luft
- trafiksikre omgivelser
- universell utforming

2.4 Støy

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T- 1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2.5 Miljøforhold

Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng. Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal sikres i anleggsfasen.

2.6 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

2.7 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Meldingen skal i så fall straks sendes regional kulturminneforvaltning. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. Kulturminneloven § 8.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bolig (B)

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 %

Boligen kan ha en gesimshøyde på inntil 6 meter og mønehøyde på inntil 9 meter, begge deler fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg.
Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

3.1.2 Barnehage (BBH)

Innenfor formålet er det tillatt med barnehagebygg og tilhørende uteoppholdsareal.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 %

Bygget skal ha en gjennomsnittshøyde på inntil 10 meter og maksimal mønehøyde inntil 12 m, begge deler i forhold til ferdig planert terreng.

Uteoppholdsarealene skal være i henhold til gjeldende arealnormer og kvalitetskrav. Naturlig vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.

Det kan etableres gangveger innenfor formålet.

3.1.3 Undervisning (BU)

Innenfor formålet undervisning er det tillatt å oppføre skole med tilhørende uteoppholdsareal.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30 %. Parkering er ikke en del av BYA.

Bygget skal ha maksimalt 3 etasjer. Rom til tekniske installasjoner er unntatt.

Innenfor formålet skal det tilrettelegges for rekreasjon, lek, opphold og aktivitet. Det skal gjøres en vurdering av eksisterende vegetasjon i forhold til hva som skal ivaretas.

For det nye skoleanlegget må minstekravene til uteareal være tilfredsstillende, og arealene skal være samlet innenfor skolens uteareal. I arealet inngår de bruksarealene som elevene har til rådighet gjennom hele skoledagen, inkludert beplantning, bevart natur og lignende.

Areal brattere enn 1:3 kan ikke brukes til uteareal med mindre de har en funksjon som tilsier det, for eksempel akebakke, opphold eller lignende

Det skal dokumenteres et minimumsareal på 15000 m² uteareal for flere enn 300 elever. For hver elev over 300 kommer et tillegg på 25 m².

Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig lagerarealer/boder for utstyr. Disse kan etableres utenfor byggegrensen. Det tillates å etablere nødvendige fasiliteter til Lyngmyrhallen innenfor formålet.

Leggeplass for tømmer skal ivaretas innenfor formålet.

Innenfor formålet er det tillatt å tilrettelegge for nødvendig parkering med tilhørende kjøreareal og adkomst inkludert nødvendig manøvreringsareal for personbil, taxi, varelevering og renovasjon. Det skal etableres min. 50 sykkelparkeringer innenfor formålet, hvor 50 stk. skal være under tak. Parkering for bevegelseshemmede skal etableres innenfor formålet. Det kan også etableres kjørbare gangveger innenfor formålet. Det skal sikres stiftforbindelse fra skoletomta til friluftsområdet i Plankedalen.

Innenfor BU skal det etableres en ny gangvei mellom SKV4 og Lyngmyrhallen. Gangveien skal sikre en forbindelse til Lyngmyrhallen og u-skolen og fungere som beredskapsvei. På gangveien skal det etableres bom.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Veg, fortau og parkering skal opparbeides i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

3.2.1 Kjøreveg, offentlig (o_SKV 1-4)

- a) o_SKV1 gjelder fylkesveg 411.
- b) o_SKV2 gjelder adkomstveg til skoletomten fra FV 411
- c) o_SKV3 gjelder veg fram tom. innkjøring til Ramsdalen borettslag.
- d) o_SKV4 gjelder veg langs fotballbanen og inn til o_SPA 3 og 4.

3.2.2 Kjøreveg, privat (p_SKV 1-2)

Gjelder eksisterende adkomstveier inn til boligområder.

3.2.3 Fortau, offentlig (o_SF 1-5)

Areal regulert til fortau langs med offentlig kjøreveg.

3.2.4 Annen veggrunn-grøntareal, offentlig (o_SVG 1-8)

Annen veggrunn – grøntareal omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til friskt, grøft, skjæring, fylling, rekkverk og terrengmurer mv.

Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisktsonen. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

3.2.5 Parkeringsplass (o_SPA 1-4)

- a) o_SPA 1 skal tilrettelegges for hente/bringe-plasser for buss.
- b) o_SPA 2- 4 skal tilrettelegges for offentlig parkering. Det skal etableres min. 0,6 p-plasser pr. ansatt årsverk.

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

3.3.1 LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, offentlig (o_L 1-3)

Innenfor formålet skal eksisterende stier bevares.

L 2 Gjelder eksisterende trase for adkomst til friluftsområde og areal som benyttes til leggplass for tømmer.

3.4 Hensynssoner

3.4.1 Faresoner, Ras- og skredfare (H310_1-4)

Innenfor feltene H310_1-4 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for ras- og skredfare og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk). Faresonene på plankartet omfatter både utløsnings- og utløpsområdene av de aktuelle sonene. Innenfor H310_2 er det fare for steinsprang. Nødvendig sikringstiltak må redegjøres for i forbindelse med prosjekterings- og byggefase.

3.4.2 Faresoner, Flom (H320_1)

Innenfor feltene H320_1-2 skal det vises aktsomhet for risiko for flom. Nødvendig vurderinger og tiltak må redegjøres for i forbindelse med prosjekterings- og byggefase.

3.4.3 Faresoner, Høyspent, inkl. høyspentlinje (H370_1)

Fareområdet omfatter området under og rundt eksisterende høyspentlinje. Ingen bygningsdeler må komme nærmere enn minimum 6 meter fra nærmeste fase. Byggetiltak, terrengtiltak, graving eller øvrige tiltak innenfor dette området må forelegges linje-eier. For uttale før kommunen kan gi tillatelse til tiltak.

3.4.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Området skal bevares i sin naturlige tilstand.