

Plan nr.: 292

ÅS KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOLBERG SKOLE

Bestemmelser datert: 30.04.2015

Kart datert:

Plantype: Detaljert reguleringsplan

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Planens hensikt

Tilrettelegge for nytt skolebygg, flerbrukshall og uteområder ved Solberg skole

§ 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til

- I BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Undervisning

- II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - Gatetun
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplasser

- III GRØNNSTRUKTUR
 - Friområde

§ 1.3 Hensynssoner

- I FARESONE
 - Høyspenningsanlegg
- II SIKRINGSSONE
 - Frisikt

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest, skal nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført.
- Ved etappevis utbygging av skolebygg skal alt anleggsarbeid og anleggstrafikk være fysisk atskilt fra skolens uteoppholdsarealer før det gis brukstillatelse.
- Før det gis ferdigattest skal skolens uteoppholdsareal og trafikkområder være ferdigstilt.

- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal nødvendig dokumentasjon på radonmåleresultater forslag til evt. teknisk avbøtende tiltak i bygning skal være godkjent av Ås kommune.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

- Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.
- Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt, skal vedlegges rammesøknad.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrøp, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Undervisning

- Det tillates å bygge skole med flerbrukshall samt leskur, redskapsboder, lavvo og annet forbundet med hovedformålet.
- Maksimal BYA = 35%
- Maks gesimshøyde +158,0
- Det skal være minimum 23000m² uteoppholdsareal til skolen. Dette tilsvarer anslagsvis 30m² per elev ved fullt utbygd skole.
- Det skal etableres gangforbindelser med minimum 3,0m fri bredde fra gang-/sykkelveg langs Nordbyveien og til fortau mot krysset Valhallveien/Mjølnerveien og til gang-/sykkelveg i Torsvei. Overflate skal være fast dekke. Gangforbindelsene skal være tilgjengelige hele året. Det skal fortrinnsvis brukes arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning, bare unntaksvis kunstige ledelinjer.
- Kjøring på formålsområdet reguleres med låst bom.
- Trafo med oppstillingsplass og betjeningsareal tillates utenfor byggegrense. Maksimal høyde 3,0m
- Trær med stammeomkrets (målt 1,0m over bakken) \geq 0,5m skal bevares (unntatt området markert for planlagt bebyggelse).

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gatetun

- Det skal tilrettelegges fortau fra eksisterende fortau i Valhallveien og ubrudd inn til skolens uteareal. Bredde minimum 3,0m.
- Det skal tilrettelegges for levering/henting (kiss&ride) uten at det oppstår behov for rygging med biler.
- Det skal etableres nedgravd avfallshåndtering uten at det oppstår behov for rygging med biler.

- Minimum 40% av arealet skal være dekket av vegetasjon.

§ 4.2 Parkeringsplasser

- Til sammen maksimalt 90 plasser inkludert HC-parkering for skolen og barnehagen.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg

- Regulert bredde 5,0m.
- Overflate og kantutforming skal være som etablert gang-/sykkelveg langs Nordbyveien.
- Asfaltert bredde langs Nordbyveien: 3,0m + 2,0m markert med skille mellom syklende og gående.
- Asfaltert bredde inn mot undervisningsformål: 3,0m

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal

- Mot FV 154, Søndre tverrvei, skal det opparbeides støyskjerming som tilfredsstiller krav beskrevet i §2.2 Dokumentasjonskrav. Plassering som vist i plankartet.
- Alle tiltak som gjøres i formålsområdet, må påregnes fjernet uten kompensasjon ved en eventuell framtidig utvidelse av FV154.
- Det skal sikres en gangforbindelse fra busslomme/vedlikeholdslomme i FV154 til nærmeste gangareal. Overflate i asfalt, heller eller stabilt grusdekke. Bredde: 1,5m.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

- Mot FV 154, Søndre tverrvei, skal det opparbeides støyskjerming som tilfredsstiller krav beskrevet i §2.2 Dokumentasjonskrav. Støyskjerming opparbeides som støyvoller eller som voller i kombinasjon med skjermvegger.
- Alle tiltak som gjøres i formålsområdet, må påregnes fjernet uten kompensasjon ved en eventuell framtidig utvidelse av FV154.

§ 6 - HENSYNSSONER

§ 6.1 Høyspenningsanlegg. H370

- All anleggsvirksomhet skal i forkant godkjennes av ledningseier.

§ 6.2 Frisikt. H140

- Det skal være fri sikt 0,5m over terreng. Oppstammete enkelttrær tillates.