

Oppdragsgiver

**Ås kommune**

Konsulent:

**Rambøll AS, avd. plan og arkitektur, Fredrikstad**

# DETALJREGULERINGSPLAN RUSTAD SKOLE (PLANID 297) REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Ås kommunestyre: dd.mm.åååå

Reguleringsbestemmelsene er datert: 07.01.2016

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert: 09.03.2016



## § 1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende skole for å håndtere økt elevvekst. Videre ønskes det etablert en flerbrukshall til bruk for både skole og samfunn. Reguleringsplanen søker også å oppnå forbedring av eksisterende trafikkmønster.

## § 2. AREALFORMÅL (PBL 12-5, nr. 1-2 og 3)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse B
- Undervisning BU
- Energianlegg BE1-2

### Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei SKV1-7
- Fortau SF
- Gang og sykkelvei SGS1-5
- Annen veggrunn grøntareal SVG1-19
- Leskur/plattformtak SP
- Kollektivholdeplass SKH1-2

## § 3. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende hensynssoner i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) §12-6:

- Sikringssone – frisikt H140
- Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

## § 4. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende bestemmellesområder, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §12-7:

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg: # 1

## § 5. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 1-4, 6, 7, 11, 12)

- 5.1 Behandling av overvann skal fremgå av byggesøknaden i form av en egen overvannsplan som skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.  
Ved enhver byggesøknad skal det fremlegges dokumentasjon på at tiltaket tilfredsstillende et krav om blågrønn faktor på minst 0,6.
- 5.2 Planlagte tiltak må forholde seg til miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) eller senere vedtatte retningslinjer.
- 5.3 Skolens nærområder skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatte retningslinjer.
- 5.4 Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området (jfr. Miljøverndepartementets temaveileder ”Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)” eller senere vedtatte retningslinjer.
- 5.5 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- 5.6 Det tillates etablert fremføring av elektrisk kraft og VA innenfor hele planområdet. Alle nye kabler og ledninger (lavspenning, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken.  
Aktuelle områder skal istandsettes etter etablering.

## § 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, nr. 10)

- 6.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor BU skal det foreligge:
- Godkjent overvannsplan (se § 5.1).
  - Godkjent utomhusplan (se § 7.2 J).
  - Dokumentasjon på trygge grunnforhold mht geoteknikk og evt fare for forurensede masser i grunnen.
  - Dokumentasjon på at verken omsøkt bebyggelse eller berørt nabobebyggelse vil bli påført støy over gjeldende normverdier (se §§ 5.2 og 5.3).
  - Dokumentasjon på at tiltaket er sikret tilfredsstillende infrastruktur (kraftforsyning, planer for vei godkjent av veimyndighetene, godkjent VA-løsning osv).

6.2 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BU skal:

- Ny trafikkløsning som vist i reguleringsplanen opparbeidet med kjøreveier, gangveier, frisiktsoner, fortau, busslommer, snuplass for buss, støyskjermingstiltak, parkeringsplasser og sykkelparkering i hht krav/dokumentasjon i godkjent byggesøknad. Fotgjengerfelt over Kroerveien må være sikret og godkjent av veimyndighetene.
- Skolens utearealer være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan.

## § 7. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 7.1 Boligbebyggelse B (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) Arealet innenfor område B er en del av en eksisterende boligeiendom som omfattes av hensynssone frisikt. Arealet tillates ikke bebygd eller benyttet på en slik måte at kravet i § 11.1 ikke overholdes.

### § 7.2 Undervisning BU (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 11)

- a) Innenfor BU tillates etablert skolebygg, flerbrukshall, renovasjonsanlegg samt øvrige nødvendige anlegg som naturlig hører til et skoleanlegg og flerbrukshall.
- b) Parkeringsanlegg, anlegg for varelevering og hente-/bringesløyfe tillates etablert kun innenfor bestemmelsesområde #1 og kun med adkomst fra kjørevei SKV4.
- c) Det er ingen særskilte krav til takform, men ved senere tilbygg/ombygginger skal takform tilpasses øvrig bebyggelse. Mindre frittstående bygg/konstruksjoner omfattes ikke av dette.
- d) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 14 meter og mønehøyde 16 m (dersom saltak) – alt målt over gjennomsnittlig planert terreng. I en 20 m bred sone langs kjørevei SKV3 (Nylandsveien) – og målt fra formålsgrensen mot kjørevei - er maksimalt tillatt gesimshøyde dog kun 10 m.  
Takoppbygg for tekniske rom og rømningstrapper tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde, og kan utgjøre maksimalt areal på 200 m<sup>2</sup>. Takoppbygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra hovedfasade mot omkringliggende gater. .
- e) Maksimalt tillatt BYA er 25% for bebyggelse (åpne parkeringsplasser medregnes ikke).
- f) All bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal gis en arkitektonisk god og helhetlig utforming.
- g) Det tillates etablert mindre bygg/konstruksjoner utenfor anvist byggegrense og innenfor H560, så fremt dette ikke kommer i konflikt med bevaringshensynet. Eksempel på slike bygg/konstruksjoner kan være renovasjonsanlegg, overbygde sykkelparkeringer, bod, paviljong o.l. Plassering av slikt anlegg skal godkjennes av kommunen.
- h) Det tillates etablert renovasjonsanlegg innenfor BU, også utenfor vist byggegrense.

- i) Innenfor BU skal det være minst 1 parkeringsplass pr 20 elever i barneskolen og 1 parkeringsplass pr 5 elever i skole for elever med behov for spesiell tilrettelegging (Rustadtunet).  
Det tillates dog ikke etablert mer enn maksimalt 61 parkeringsplasser totalt.  
Minst 10 % av alle parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-bil.  
Minst 5 % av p-plassene skal være tilpasset bevegelsehemmede (jfr. Retningslinjer til forskrift om parkering for forflytningshemmede utarbeidet av Vegdirektoratet og Samferdselsdepartementet).
- j) Det skal avsettes sykkelparkering tilsvarende minst 70% av skolens elevtall.  
Alle sykler skal kunne låses fast.
- k) For BU skal det sammen med byggesøknad fremlegges utomhusplan. Planen skal som minimum gjøre rede for:
- Vegetasjon/beplantning – eksisterende som bevares og ny
  - Adkomst, parkering, varelevering, lastesoner, kritiske sving-/snubevigelser, overflatebehandling og bruk av kantmateriale
  - Nye terrenghøyder og kritiske fall-/stigningsforhold
  - Overvannshåndtering med fallretninger og sluk
  - Arealer for lek
  - Løsning for renovasjon
  - Adkomst til og plassering av evt. transformatorstasjon (kan tillates innlemmet i bebyggelsen).
  - Gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermer, voller e.l.
  - Plassering av utendørs belysning, skilt, sykkelstativ, søppelbeholdere og lignende.
  - Det skal utarbeides en samlet skiltplan.
- l) Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvorvidt byggetomta inneholder forurensede masser og hvordan disse i tilfelle foreslås behandlet.
- m) Aht trafiksikkerhet skal skolens uteareal sikres med gjerde mot østre del av kjørevei SKV4 (fra sydøstre hjørne av nytt skolebygg til enden av snuhammer).

### § 7.3 Energianlegg BE1-2 (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) BE1-2 tillates benyttet som byggeområde for energianlegg/trafostasjon.  
Særskilte lover og bestemmelser for energianlegg gjelder for områdene.
- b) BE1 tillates benyttes som en ordinær del av skoletomta dersom arealet ikke benyttes til energianlegg/trafostasjon.

## **§ 8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### § 8.1 Kjørevei SKV1-7 (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

- a) SKV1-7 opparbeides/opprettholdes som vist i plankartet.
- b) SKV6 skal være enveiskjørt for busser med innkjøring fra sør (fra SKV5).

### § 8.2 Gang-/sykkelvei SGS1-5 (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

- a) SGS1-5 opparbeides/opprettholdes som vist i plankartet.

### § 8.3 Fortau SF (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

- a) SF opparbeides som vist i plankartet.
- b) SF tillates å være overkjørbar for å sikre adkomst til eksisterende boliger som anvist med adkomstpil i reguleringsplankartet.

### § 8.4 Kollektivholdeplass SKH1-2 (pbl § 12-7 nr. 1)

- a) SKH1 opparbeides som vist i plankartet.
- b) SKH2 beholdes slik den er etablert og vist i plankartet.

### § 8.5 Annen veggrunn grøntareal SVG1-19 (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

- a) SVG1-19 skal fungere som grøft og sideareal for SKV1-7 og SGS1-5.
- b) SVG1-19 tilsås/beplantes for å gi et naturlig preg, så fremt det ikke kommer i konflikt med behovet for friskt og snøopplag/grøftefunksjon.
- c) Innenfor SVG11 tillates det etablert støyskjerming, som vist i plankartet.

## **§ 11. HENSYNSSONER (PBL § 12.6)**

### § 11.1 Hensynssone – friskt H140

- a) I områder mellom frisktlinjer og kjøreveger/gangveier (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- b) Det tillates enkeltstolper eller enkelttrær med høy oppstamming innenfor området.

### § 11.2 Sikringssone – bevaring naturmiljø H560

- a) Innenfor området H560 skal det etterstrebes å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon som skal fungere som et naturlig innslag og skjerming mot omgivelsene.
- b) Der det er nødvendig å fjerne deler av eksisterende vegetasjon som følge av gjennomføring av bygnings- og anleggstiltak, skal det søkes etablert ny variert, flersjiktet og naturlig vegetasjon for å skape en god skjerming rundt skolen og etablere grunnlag for et rikere biologisk mangfold.

## **§ 12. EIERFORM (PBL § 12-7 nr. 14)**

- a) Alle områdene innenfor planområdet bortsett fra B og BE2 forutsettes offentlig eiet. Område BE1 kan fradeles som egen tomt eller disponeres av energiselskapet gjennom tinglyst avtale med eier av området BU.