

# FET KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

## DALEN SKOLE, BARNEHAGE OG IDRETTSANLEGG

(GNR/BNR: 59/33, 59/2, 59/19, 59/20, 59/39 m.fl.)

### PLANID: 0302 R1805

Reguleringskart er datert 19.10.2018

Reguleringsbestemmelser er datert 19.10.2018

Plan med bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret

Sak X/X dato

#### § 1 HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av ny barnehage samt å regulere Dalen skole og idrettsanlegg i tråd med faktisk bruk.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres til følgende formål:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG

	SOSI-kode
- Offentlig tjenesteyting, barnehage (o_BBH)	1161
- Offentlig tjenesteyting, undervisning (o_BU)	1162
- Tjenesteyting, forsamlingslokale (BFL)	1165
- Idrettsanlegg (BIA)	1400

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	SOSI-kode
- Veg (o_SV)	2010
- Kjørevei (o_SKV)	2011
- Gang- og sykkelveg (o_SGS)	2015
- Annen veigrunn – grøntareal	2019
- Parkeringsplasser (f_SPP)	2082

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

### **3.1 Estetisk redegjørelse**

Byggeområdene innenfor planen skal fremstå som arkitektonisk helhetlige områder, med god estetisk utforming. Det skal legges vekt på høy kvalitet på uteoppholdsarealer. Bebyggelsen og utearealene skal gis et tydelig og tidsmessig uttrykk med bruk av varige materialer av høy kvalitet. Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om byggetillatelse.

### **3.2 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet.

### **3.3 Universell utforming**

Bebyggelse, opparbeidede utendørsarealer og lekearealer innenfor planen skal være universelt utformet.

### **3.4 Støy**

Ved nye tiltak gjelder Miljøverndepartementets "retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T1442/2016 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, for både utendørs og innendørs støynivå.

### **3.5 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper**

Krav skal ivaretas i henhold til Nedre Romerike Brann- og Redningsvesens retningslinjer. Ved etablering av branntekniske tiltak skal løsning avklares med brannvesenet.

### **3.6 Grunnforhold**

Geoteknisk prosjekteringsrapport fra Norconsult AS datert 15.08.2018, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

### **3.7 Renovasjon**

Renovasjonsløsning skal integreres på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i anlegget, og avklares av det aktuelle selskap for avfallshåndtering.

### **3.8 Nettstasjon**

Nettstasjon skal fortrinnsvis plasseres i bebyggelse. Ved frittstående plassering settes det krav om god estetisk utforming. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrensener. Nettstasjon skal ikke regnes med i utnyttelsesgrad og det må påregnes 5 meters sikringssone.

### **3.9 Utomhusplan**

Ved søknad om tillatelse til tiltak innen planområdet skal det vedlegges utomhusplan med følgende informasjon:

- Plassering av bygg
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Høyde på uteområder målsatt ved innganger, adkomster og i gangsoner
- Interne gangveier og stier, inkl. trapper/ramper jf. § 3.3
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier og parkeringsplasser
- Eventuelle kiss & ride-løsninger (skole)
- Beplantning, ny og eksisterende
- Gjerder og murer/støttemurer
- Kotesatt terrengbearbeiding, inkl. massehåndtering
- Renovasjonsløsning, jf. § 3.8

- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. § 3.2
- Eventuelle støyskjermingstiltak, jf. § 3.4
- Nødvendige målsettinger

### **3.10 Plan for anleggsperioden**

Det skal utarbeides en plan som viser/redegjør for plassering av riggområder og håndtering av masser, lagerplasser, eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønstre for anleggstrafikk samt ferdselsfri områder der eksisterende vegetasjon/terreng skal bevares/sikres mot skader.

### **3.11 Massehåndtering**

Massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser skal være et førende prinsipp for tiltak i planområdet.

## **§ 4 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 o\_BBH: Offentlig barnehage.**

#### **4.1.1 Generelt**

Byggeområdet reguleres til offentlig tjenesteyting – barnehage.

#### **4.1.2 Utnyttelse og høyder**

Grad av utnyttning: %BYA = 20%.

Bebyggelsen skal oppføres med en variasjon av 1 og 2 etasjer.

Maks. gesimshøyde er 9 m, og maks mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Takoppbygg tillates ikke.

#### **4.1.3 Uteoppholdsareal / Lek**

Det skal opparbeides varierte leke- og uteoppholdsarealer skjermet fra trafikk- og parkeringsareal. Arealene skal utformes slik at de inviterer til aktivitet og opphold, og det skal tas hensyn til sol, vind og støy i planleggingen av leke- og uteoppholdsarealene.

MUA per barn er 50 m<sup>2</sup>.

#### **4.1.4 Bil- og sykkelparkering**

Parkeringsplasser for biler skal plasseres minimum 2 m fra eiendomsgrense.

Minimumskrav til parkering:

0,7 p-plass per ansatt

0,1 p-plass per barn

I tillegg skal det opparbeides minimum:

2 HC parkeringer

4 el-plasser

Det skal opparbeides minimum 14 sykkelparkeringsplasser. 0,6 sykkelparkeringer per ansatt. Sykkelparkering skal plasseres nær inngangene til bebyggelse og i størst mulig utstrekning være overdekket

4.2.1 **Renovasjon**  
Innenfor byggeområde o\_BBH skal det sikres arealer til renovasjonsløsning med tilhørende manøvreringsareal for lastebil. Dette skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.9.

#### 4.2 **o\_BU1: Undervisning skole**

Byggeområdet omfatter eksisterende skole, Dalen barneskole. Ny bebyggelse innen området skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal ikke etableres parkeringsplasser på skoleområdet. HC-plasser nær hovedinngang tillates. Maks tillatt %BYA = 30%. Ny bebyggelse tillates oppført i inntil tre etasjer, med maksimal totalhøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.3 **BFL: Forsamlingslokale**

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Utomhusarealer skal opparbeides ved bruk av vegetasjon og varige materialer. Hovedadkomst skal være fra f\_SPP. Atkomst via gang/sykkelvei til underetasje forsamlingslokale tillates fram til ny atkomst opparbeides.

Maks tillatt %BYA = 25%.

Maks byggehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygg. Takoppbygg tillates ikke. Fjernvirkning av nybygg skal dokumenteres.

#### 4.4 **BIA: Idrettsanlegg**

Planen omfatter eksisterende idrettsanlegg. Det skal ikke etableres parkeringsplasser innenfor området. Trevegetasjon rundt idrettsbanene skal i størst mulig grad bevares. Mindre bygninger som understøtter hovedformålet kan tillates.

## § 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 5.1 **Generelt**

Samferdselsanlegg som inngår i planen videreføres eller opparbeides i tråd med kommunal veinorm og aktuelle veiklasser. Detaljplaner for nye anlegg skal godkjennes av kommunen.

### 5.2 **o\_SV: Veg**

Adkomstveg til nordre del av skoleområdet og til landbrukseiendommer utenfor planområdet.

### 5.3 **o\_SKV: Kjøreveg**

Offentlig kjørevei som omfatter deler av Meieriveien og Kinnveien. Innenfor formålet er det avsatt busslomme langs barnehagens søndre grense.

### 5.4 **o\_SGS: Gang og sykkelveg**

Gangvegen skal opparbeides med fast dekke.

### 5.5 **o\_SVG: Annen veigrunn - grøntareal**

Sideareal til veg skal opparbeides grøntmessig.

### 5.6 **f\_SPP: Felles parkeringsplass**

Området er felles atkomst og parkeringsareal for skolen (o\_BU), forsamlingslokalet (o\_BFL) og idrettsanlegget (BIA).

## **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **6.1 Før det gis rammetillatelse for nye tiltak, skal følgende foreligge:**

- Estetisk redegjørelse, jf. § 3.1
- Utomhusplan, jf. § 3.9
- Branntekniske løsninger, jf. § 3.5

### **6.2 Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak, skal følgende foreligge:**

- Plan for overvannshåndtering, jf. § 3.2
- Geoteknisk prosjektering, jf. § 3.6
- Plan for anleggsperioden, jf. § 3.10
- Planer for samferdselstiltak, jf. § 5.1

### **6.3 Før det gis brukstillatelse for nye tiltak:**

- Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet, eller sikret ferdigstillelse, i henhold til utomhusplan.
- Branntekniske anlegg og atkomster for brann- og redningsvesenet skal være ferdig opparbeidet.