

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.02.2016

BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR BRANDENGEN BARNESKOLE OG FLERBRUKSHALL

FELLESBESTEMMELSER

§ 1-1. Rekkefølgekrav

- a) Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse
 - 1. Skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende slukkevann.
 - 2. Skal miljøforhold dokumenteres og tiltaksplan utarbeides.

- b) Før det gis rammetillatelse for ny flerbrukshall
 - 3. Berørte parkeringsplasser skal erstattes av midlertidig parkeringsplasser innenfor planens avgrensning.
 - 4. Det skal foreligge en godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 som ivaretar hensynet til trafiksikkerhet, trafikkavvikling, parkering, vegetasjon, overvann med videre. Utomhusplanen skal godkjennes av veimyndighetene for fylkesveier.

- c) Før flerbrukshall tas i bruk
 - 5. Det skal etableres fotgjengerkryssinger over Verven og Iver Holters gate. Disse skal være godt markert og synlig med gangfelt, fartsdempende tiltak og forsterket belysning.

- d) Før det gis rammetillatelse for nytt skolebygg
 - 6. Det skal foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise løsning for skolegård/lekeområde, beplantning, overvannshåndtering, parkering, varelevering, avfallshåndtering, HC-parkering, kiss and ride, belysning, renovasjonsløsning med videre. Utomhusplanen skal godkjennes av veimyndighetene for fylkesveier.
 - 7. Det skal foreligge godkjent støyfaglig utredning med støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak for å ivareta tilfredsstillende støyinnivå for bebyggelse og utomhusarealer.

- e) Før nytt skolebygg tas i bruk
 - 8. Midlertidige skolebygg skal flyttes/rives og arealet omdisponeres til skolegård.
 - 9. Permanent parkeringsplass for ansatte og flerbrukshallen skal være etablert med atkomst fra Holmestrandsvæien samt kiss and ride.
 - 10. Iver Holters gate skal åpnes for toveis gjennomkjøringstrafikk mot Frydenhaugveien.
 - 11. Iver Holters gate og Verven skal stenges og omdisponeres til skolegård som vist på plankartet.
 - 12. Fortau o_SF1 og o_SF2, og korttidsparkering i Iver Holters gate skal opparbeides i henhold til kommunens gatenorm.
 - 13. Krysningspunkt fra skolegården nord for Iver Holters gate til Teglverkstomta skal være etablert. Krysningspunktet skal være godt markert og synlig med gangfelt og forsterket belysning.
 - 14. Fartsdempende tiltak i Verven og Iver Holters gate skal det være etablert.
 - 15. Spinnerigata og krysset Spinnerigata/Verven skal være oppgradert og opparbeidet.
 - 16. Det skal etableres gjennomgående fortau mot Verven. Det skal være etablert fortau på sørsiden av Verven, fra Frydenhaugveien østover frem til eksisterende fortau.
 - 17. Det skal være dokumentert at det er tilfredsstillende kapasitet Krysset Anchersbakken – Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Dokumentasjonen må godkjennes av veimyndighetene for fylkesveier.

18. Bebyggelse som forutsettes fjernet, skal være revet.
19. o_SF3 og o_SGS1 (sykkelvei med fortau) skal være opparbeidet.
20. Ikke bebygde arealer (skolegård, trafikkarealer mv) skal være opparbeidet som vist i godkjent utomhusplan senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for nytt skolebygg.
21. Eventuelle støytiltak skal være opparbeidet før nytt skolebygg med uteoppholdsarealer tas i bruk.

§ 1-2. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Ved endringer på ledningsnett skal alle ledninger på de aktuelle stolpene legges som jordkabler.
- c) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- d) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

§ 1-3. Overflatevann og flomveier

- a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- c) Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.
- d) Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

§ 1-4. Støy og luftforurensning

- a) Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse, inklusiv uteoppholdsareal/skolegård for skolen, som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal tiltakshaver dokumentere at det er tilfredsstillende støynivå gjennom en støyfaglig utredning jf. T-1442/2012. Støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak skal inngå i utredningen.
- b) I skolegården/ lekeareal og utenfor vindu til rom med støyfølsom bebyggelse(skole) skal støynivået være mindre enn $L_{den}=55$ dBA jf T-1442/2012.
- c) Beregninger av luftforurensning og beskrivelse av nødvendige tiltak skal inngå i utredningen.
- d) Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse må det dokumenteres hvordan støy og luftkvalitet i forhold til omgivelsene ivaretas i anleggsperioden jf T-1442/2012 og T-1520.

§ 1-5. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg med videre.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 1-6. Energiforsyning

- a) Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarme.
- b) Det skal legges til rette for forsyning av vannbåren varme.

§ 1-7. Elektromagnetiske felt og radon

- a) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at bygningsmasse og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.
- b) Innenfor planområdet må det foretas tiltak mot radon, jfr. Melding HO-3/2001 fra Statens bygningstekniske etat.

§ 1-8. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeid straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd.

2. REGULERINGSFORMÅL

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

§ 2-1. Undervisning (BU1)

- a) Utnyttelse og høyder

Grad av utnytting skal ikke overstige BYA 45%.

Maksimalt gesims- og mønehøyde er 12,5 m. Bebyggelsen skal avtrappes mot eksisterende småhusbebyggelse i vest.

Det kan tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg/heis på maksimalt 1,5 meter over tillatt maks høyde på inntil 10% av bebyggelsen. Eventuelle oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 3 m fra fasade.

- b) Utforming og estetikk

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet for ny bebyggelse og i opparbeidelse av utomhusarealer.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets utforming, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og særlig i forhold til bevaringsverdig bebyggelse.

- c) Utomhusarealer

Den ubebygde delen av tomta skal hovedsakelig opparbeides til uteoppholdsareal for skolen. Skolegården skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud for ulike aldersgrupper og med gode oppholdssoner.

Arealer til uteopphold for skolens elever kan ikke medregnes før det foreligger en trafiksikker atkomst til arealene.

d) Adkomst

Sonene for parkering og hente-/bringesonen skal ha atkomst fra Holmestrandsveien og være adskilt fra lekeareal/skolegård.

e) Parkering

Det må opparbeides minimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100m² BRA, inkludert ny og eksisterende bebyggelse. Minimum 5% av plassene til ansatte og besøkende skal være tilpasset funksjonshemmede. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Biloppstillingsplasser innen planområdet skal være felles for skolen og flerbrukshallen.

Ved etablering av parkeringsplasser for fase1, skal det sikres at disse ikke er tilgjengelige fra tilgrensende bensinstasjon.

f) Sykkelparkering

Det må opparbeides 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

Sykkelparkeringsplasser innen planområdet skal være felles for skolen og flerbrukshallen.

3. HENSYNSSONER

§ 3-1. Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_5)

- a) De verneverdige bygningene skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
- c) Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- d) Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- e) Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.