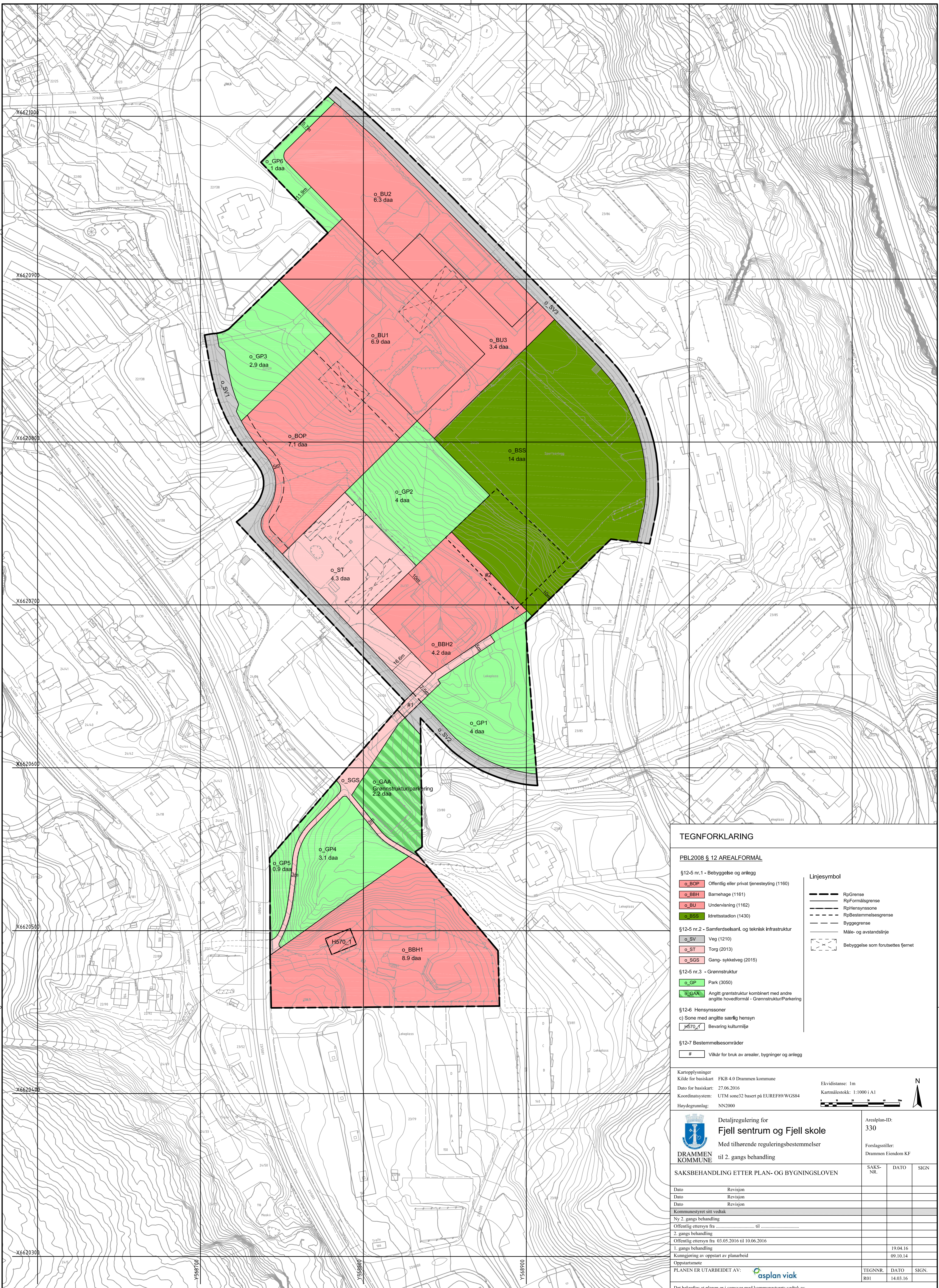


Vedlegg 2

- a) Reguleringsplan med bestemmelser



TEGNFORKLARING

PBL2008 § 12 AREALFORMÅL

§12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg

- o_BOP Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- o_BBH Barnehage (1161)
- o_BU Undervisning (1162)
- o_BSS Idrettsstadion (1430)

§12-5 nr.2 - Samferdselsanl. og teknisk infrastruktur

- o_SV Veg (1210)
- o_ST Torg (2013)
- o_SGS Gang- sykkelveg (2015)

§12-5 nr.3 - Grønnstruktur

- o_GP Park (3050)
- o_GAA Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål - Grønnstruktur/Parkering

§12-6 Hensynssoner

c) Sone med angitte særlig hensyn

- H570_1 Bevaring kulturmiljø

§12-7 Bestemmelsesområder

- # Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålsgrense
- RpHensynssone
- RpBestemmelsesgrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB 4.0 Drammen kommune
 Dato for basiskart: 27.06.2016
 Koordinatsystem: UTM some32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000 i A1

DRAMMEN KOMMUNE

Detaljregulering for
Fjell sentrum og Fjell skole
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser
 til 2. gangs behandling

Arealplan-ID: 330
 Forslagsstiller: Drammen Eiendom KF

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.05.2016 til 10.06.2016			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: asplan viak			
TEGN-NR.	DATO	SIGN.	
R01	14.03.16		

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Bestemmelser for

Detaljregulering

GNR/BNR 22/29, 24/24 M.FL., FJELL SENTRUM OG FJELL SKOLE

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.06.2016

1 GENERELT

§ 1-1. NAVNGITTE AREALFORMÅL

Arealtabell			
Betegnelse	Formål	SOSI	Areal m ²
Bebyggelse og anlegg			
O_BU1	Undervisning - skole	1162	6,91 daa
O_BU2	Undervisning – skole	1162	6,33 daa
O_BU3	Undervisning – skolegård med allmenning	1162	3,46 daa
O_BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	17,1 daa
O_BBH1	Barnehage	1161	8,9 daa
O_BBH2	Barnehage	1161	4,2 daa
O_BSS	Idrettsstadion	1430	14 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
O_ST	Torg	2013	4,3 daa
O_SV1	Vei	2010	2,14daa
O_SV2	Vei	2010	0,7daa
o_SV3	Vei	2010	2,69daa
o_SGS	Gang- og sykkelvei	2015	1,54daa
Grønnstruktur			
O_GP1	Park	3050	4 daa
O_GP2	Park – Allmenning	3050	4 daa
O_GP3	Park	3050	2,9 daa
O_GP4	Park – Hundremeterskogen	3050	3,1 daa
O_GP6	Park	3050	0,89daa
O_GP5	Park	3050	1daa
o_GAA1	Grønnstruktur/Parkering	3900	2,19daa
Hensynssone			
H_570	Bevaring kulturmiljø	570	0,17daa
RpBestemmelsesgrenser			
#1	gangbru over kjørevei?		0,1daa
#2	- mulig etablering av hall 2		0,31daa

§ 1-2. PLANINTENSJON

Hovedgrepet i planen er allmenningen som en aktiviserende og samlende forbindelse for alle funksjoner i området og på tvers av terrengnivåer. Funksjonene i området (skole, aktivitetshus,

idrett) skal henvende seg til og bidra til å styrke hovedgrepet og ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

2 FELLESBESTEMMELSER

Alle konstruksjoner innenfor planområdet må underordnes planens intensjon og hovedgrep for område, ref. §1.2.

§ 2-1. REKKEFØLGEKRAV

§ 2-1.1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt o_BOP skal det foreligge godkjent overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 som viser helhetlig grep for ganglinjer gjennom hele planområdet, avrenningsplan for overvann og terrengbehandling.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor feltene o_BU1 eller o_BU2, skal det foreligge godkjent overordnet, helhetlig utomhusplan for feltene o_BU1, o_BU2 og o_BU3. Planen skal vise terreng og overvannshåndtering mv.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesgrense #2 (flerbrukshall) skal det foreligge løsning for nødvendig parkering.
- e) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesgrense #2 skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan som viser terrengtilpassning og utforming av tak, forhold til fotballbane og sikkerhetssoner. Videre skal det vises løsning for gangforbindelse gjennom planområde i tråd med §2-2.

§ 2-1.2. Før tillatelse til igangsetting

- a) Før det gis tillatelse til igangsetting innefor felt o_BOP skal eksisterende parkeringsplass være fjernet fra o_BSS og det må være opparbeidet midlertidig parkering innenfor o_BU2.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt o_BOP skal det foreligge en samlet helhetlig og godkjent detaljert utomhusplan for feltene o_BOP, o_GP3, o_GP2, o_ST og o_SV1. Utomhusplanen skal vise ganglinjer i tråd med § 2-1.1 a), kotert plan for terreng og avrenning av overvann, kobling for gående mellom o_ST og o_BU3 (allmenning), varierte uteområder for lek og aktivitet, beplantning, avfallshåndtering og plassering av eventuelle trafoer, mv.. Det skal foreligge godkjent plan som viser hente- og bringeløsning og fortau langs Laurits Grønlands vei.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltene o_BU1 eller o_BU2 skal det foreligge en godkjent detaljert utomhusplan for feltene o_BU1, o_BU2 og o_BU3. Planen skal vise parkering og hente- og bringeløsning, varelevering, avfallshåndtering, uteområder med tilrettelegging for variert aktivitet og opphold, beplantning, overvannshåndtering inklusiv avrenningsplan, og plassering av eventuelle trafoer, mv.. Det skal vises kobling mellom skoleområdet og allmenning inklusiv o_GP2 og o_ST.

§ 2-1.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det gis ferdigattest innenfor felt o_BOP skal utomhusområdene for felt o_BOP, o_GP3 og o_GP2 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før det gis ferdigattest innenfor felt o_BOP skal hente- og bringeløsning og fortau fra innkjøring til o_ST og til planens avgresning i nordvest innenfor felt o_SV1 være ferdigstilt i henhold til godkjent plan.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt o_BU1 eller o_BU2 skal det være etablert forsterket belysning ved de eksisterende kryssningspunkt fra skoleområdet over Lauritz Hervigs vei.
- d) Før det gis ferdigattest innenfor felt o_BU1 eller o_BU2, skal o_ST samt skolegård og utomhusarealer innenfor feltene o_BU1, o_BU2 og o_BU3 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan.
- e) Før det gis ferdigattest innenfor bestemmelsesgrense #2 skal uteområder på tak og rundt hallen være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent detaljert utomhusplan. Dette må skje senest september påfølgende år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

§ 2-2. GANGVEIER

- a) Det skal sikres, legges til rette for, og på sikt etableres et helhetlig gangsystem for hele planområdet. Dette skal kobles mot overordnede gangsystem for omkringliggende områder, og ivareta forhold til skoleveier.
- b) Det skal etableres en sammenhengende gangforbindelse gjennom området fra o_GP1, nordøst for barnehage, via o_BSS, o_GP2, o_BOP og o_GP3 til Lauritz Grønlands vei. Gangveien skal opparbeides i minimumsbredde på 3 meter.
- c) Det skal etableres en bred og åpen gangforbindelse mellom o_ST (torg) og o_BU (skole). Forbindelsen skal etableres i form av trapper og ramper og det skal tilrettelegges for oppholds- og lekesoner innenfor området / i skråningen.
- d) Det skal opparbeides en gangforbindelse gjennom o_BU2 og o_BU1 (nordvest for skolebygningene) til aktivitetshus (o_BOP). Gangforbindelsen må sikres i eventuelle anleggsperioder.

§ 2-3. UTEAREALER

- a) Alle utendørsarealer som er tilgjengelige for allmennheten må være oversiktlige og lett tilgjengelige med gjennomgangsmulighet der dette er mulig.

§ 2-4. PARKERING

- a) Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for sambruk av parkering.
- b) Biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet skal være felles for alle offentlige funksjoner innenfor planområdet.
- c) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra sentrale funksjoner som skole, aktivitetshus og barnehage.

§ 2-5. UNIVERSELL UTFORMING

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

§ 2-6. 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 ledningsnettet 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) Trafoer innenfor planområdet skal så langt det lar seg gjøre integreres i bygningsvolumer.

§2-7. STØY- OG LUFTFORURENSNING

- a) Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse, inklusiv uteoppholdsarealer, som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal tiltakshaver dokumentere at det er tilfredsstillende støyinnivå gjennom en støyfaglig utredning jf. T-1442/2012. Støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak skal inngå i utredningen.
- b) På lekeareal og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk skal støyinnivået 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.

§ 2-8. OVERFLATEVANN OG FLOMVEIER

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn
- b) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- c) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsvadelingen i fylkeskommunen varsles, jf kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3 FELTBESTEMMELSER

§ 3-1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5. nr 1.)

§ 3-1.1. o_BOP Aktivitetshus

- b) Minimum 80 % av fasade i alle etasjer på terreng mot allmenning skal ha publikumsrettet funksjoner og være vindu eller inngang.
- c) Alle innganger til aktivitetshus mot allmenning, skal være for publikumsrettede funksjoner.
- d) Det kan etableres mindre volum utenfor vegglov for hovedfasaden for å skape variasjon i fasaden. Eventuelle volum skal harmonere med omgivelsene og underordnes allmenningen som hovedgrep gjennom området.
- e) Bygg innenfor feltet skal etableres sør for angitt byggegrense. Byggegrensen skal sikre en åpen korridor mellom skolebygg og aktivitetshus inklusiv gangforbindelse.
- f) Aktivitetshus skal plasseres inn i terreng. Gesims/mønehøyde skal ikke overskride kote 130.
- g) Det skal opparbeides minimum 2,5 parkeringsplass per 100 m² BRA. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes for faktiske bruksareal, dvs. uten tillegg for tenkte plan.
- h) Det skal opparbeides min 2,5 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes for faktiske bruksareal, dvs. uten tillegg for tenkte plan. Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak.

§ 3-1.2. o_BU1 Undervisning

- a) Gesims/mønehøyde kan ikke overskride kote 116.

§ 3-1.3. o_BU2 Undervisning

- a) Gesims/møtehøyde kan ikke overskride kote 111.
- b) Parkering skal beregnes felles for o_BU1 og o_BU2. Det skal etableres minimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA, inkludert ny og eksisterende bebyggelse. Minimum 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. I tillegg skal det etableres hente og bringeløsning.
- c) Sykkelparkering skal beregnes felles for o_BU1 og o_BU2. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA, inkludert ny og eksisterende bebyggelse. Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
- d) Varelevering og avfallshåndtering skal samordnes for o_BU1 og o_BU2 og lokaliseres ved øvrig trafikkareal / parkering.

§ 3-1.4. o_BU3 Skolegård med allmenning

- a) Området inngår som del av allmenning og hovedgrepet i planen jmfør §1-2.
- b) Området skal ikke bebygges.
- c) Området skal tilrettelegges med varierte soner for lek og opphold.

§ 3-1.5. o_BBH2 Barnehage

- a) Området skal benyttes til barnehage
- b) Felt o_BBH2 berøres av bestemmelsesgrense #2. Innenfor bestemmelsesgrensen kan det etableres en flerbrukshall.

§ 3-1.6. o_BSS Idrett

- a) Innenfor feltet kan det etableres baner og anlegg for idrett, aktivitet og lek.
- b) Felt o_BBH2 berøres av bestemmelsesgrense #2. Innenfor bestemmelsesgrensen kan det etableres en flerbrukshall.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-2.1. o_ST TORG

- a) Området skal opparbeides som torg.
- b) Det kan etableres inntil 30 parkeringsplasser lokalisert mot Laurits Grønlands vei innenfor o_ST.

§ 3-2.2. o_GAA kombinasjonsformål grønnstruktur/parkering

- a) Området skal opparbeides som del av den sammenhengende grønnstrukturen som omfattes av o_GP4 og o_GP1.
- b) Det kan legges til rette for maksimalt 30 parkeringsplasser for personbil innenfor området.

§3-3. Grønnstruktur

§ 3-3.2. o_GP2 ALLMENNING

- a) Det skal etableres gangforbindelser gjennom området i form av trapper og ramper som skal forbinde områdene o_BU3 og o_ST.
- b) Det skal tilrettelegges for opphold og lek/aktivitet i skråningen.

§ 3-3.3. o_GP3 PARK

- a) Området skal tilrettelegges for lek og opphold både for vinter- og sommeraktiviteter.

§3-4 Hensynssoner (PBL §12-6)

§ 3-4.1 H_570 SØNDRE FJELL

- a) Verneverdige bygning skal bevares og istandsettes på en slik måte at byggets 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 m.h.t. byggehøyder, målestokk og formspråk.
- c) Ved utbedring av verneverdig bygg kan bygget tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.

- d) Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige tilstand.

§3-5. RpBestemmelsesgrenser

§3-5.1. RpBestemmelsesgrense #1

- a) Innenfor bestemmelsesgrense #1 tillates veitrase for Laurirz Grønlandsvei og gangbro over denne.

§3-5.2. RpBestemmelsesgrense #2

- a) Innenfor bestemmelsesgrense #2 tillates etabert en flerbrukshall.
- b) Hallen skal plassers delvis inn i terreng
- c) Gesims og møne skal ikke overstige kotehøyde 116. Det tillates mindre takoppbygg for tekniske anlegg på inntil 1,5 m over maksimal gesimshøyde. Trapperom og heissjakt kan tillates på inntil 3 m over den tillatte gesimshøyde.
- d) Hallen skal utformes slik at gangforbindelse nord for barnehage ivaretas i tråd med bestemmelse §2-2. b).
- e) Dersom etablering av hallen berører allerede opparbeidede arealer for lek og opphold skal disse erstattes på flerbukshallens tak.
- f) Det skal opparbeides 2,5 parkeringsplass per 100 m² BRA. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes for faktiske bruksareal, dvs uten tillegg for tenkte plan.
- g) Det skal opparbeides 2,5 sykkelparkeringss plass per 100 m² BRA. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes for faktiske bruksareal, dvs uten tillegg for tenkte plan. Minst 50 % av sykkelparkeringss plasser skal være under tak.