

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 14.02.2020
Saksnr.: BYGG-20/00610-8
Deres ref.:

Laurits Grønlands vei 33, Rammetillatelse for bruks- og fasadeendring av Fjell bydelshus, utomhusanlegg og rivning av bygg, med fravik

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24/24/0/0
Laurits Grønlands vei 33
Ansvarlig søker: HEGGELUND & KOXVOLD AS
Tiltakshaver: DRAMMEN EIENDOM KF

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse for diverse tiltak mottatt 28.03.2019, revidert søknad mottatt 19.12.2019 og tilleggskdokumentasjon sist mottatt 05.02.2020. Søknaden var fullstendig 16.01.2020.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Godkjent tiltak

Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:

Bruks- og fasadeendring med innvendig ombygging av Fjell bydelshus, som inneholder et lite bibliotek, forsamlingslokale, helsestasjon og lokaler for åpen barnehage. Bygget skal benyttes til barnehage, samtidig som helsestasjonen forblir og det blir noe areal blir sambruk og ny inngang til helsestasjonen. Utomhusanleggene består av inngjerdet uteområde for barnehagen, samt nytt kulturtorg. Kulturtorget inneholder parkering, miljøstasjon og en allment tilgjengelig lekeplass, og to bygninger og en bod rives i forbindelse med opparbeiding av kulturtorget.

Fravik fra TEK17

Kommunen innvilger fravik fra TEK17 §14-2 om krav til energieffektivitet og 14-3 om minimumskrav til energieffektivitet, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan	revidert	05.02.2020
Utomhusplan	revidert	15.01.2020
Fasade nordvest og nordøst	revidert	17.12.2019
Fasade sørøst og sørvest	revidert	17.12.2019

Byggesak



Byggesak avd. 2
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000

Plan 1 og U	revidert	05.02.2020
Takplan	revidert	17.12.2019
Snitt	revidert	17.12.2019

Betingelser for vedtaket:

1. Dersom tiltaket berører infrastruktur omtalt i utarbeidet gjennomføringsavtale (som fortau og vann- og avløp) må det dokumenteres at opprustingen utføres i tråd med avtalen. Opprustning av infrastruktur skal utføres iht. Drammen kommunes gatenorm, Veilysnorm for Drammen og Kantsteinsplan for Drammen uten kostnader for Drammen Kommune.
2. Miljøsaneringsbeskrivelse for sortering av farlig avfall, jf. TEK17 § 9-7 må foreligge.
3. Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. plan- og bygningsloven § 28-2.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

1. Brannsikkerhetskonsept må være uavhengig kontrollert.
2. Samtykke fra Samfunnsmedisinsk avdeling til oppstart av barnehage i Fjell bydelshus jf. forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler § 6 Godkjenning, må foreligge.
3. Dersom tiltaket berører infrastruktur omtalt i utarbeidet gjennomføringsavtale må det dokumenteres at opprustingen utføres i tråd med avtalen.
4. Overvann må dokumenteres at håndteres på egen grunn til relevant igangsettingstillatelse.
5. Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at installasjoner i grunnen ikke skades. Vann og avløp må bli frakoblet i henhold til instruks fra virksomhet for Vann og Avløp. Dersom andre tekniske installasjoner berøres, må dette avklares med eiere eller rettighetshavere.
6. Oppdaterte fasadetegninger der alle fasadeendringene, både de først omsøkte og tilleggene markert på tegninger revidert 17.12.2019, fremgår bes innsendt.
7. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
8. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om bruks- og fasadeendring med innvendig ombygging av Fjell bydelshus, som inneholder et lite bibliotek, forsamlingslokale, helsestasjon og lokaler for åpen barnehage. Bygget skal benyttes til barnehage, samtidig som helsestasjonen forblir og det blir noe areal blir sambruk og ny inngang til helsestasjonen. Utomhusanleggene består av inngjerdet uteområde for barnehagen, samt nytt kulturtorg. Kulturtorget inneholder parkering, miljøstasjon og en allment tilgjengelig lekeplass, og to bygninger og en bod rives i forbindelse med opparbeiding av kulturtorget.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Tomtestørrelse	59777	m ²
Bruksareal, BRA	1374 (totalt for nybygg og gjenstående bygg)	m ²
Bruksareal riving, BRA	835	m ²
Antall biloppstillingsplasser	30	p-plasser

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 05.02.2020 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Heggelund & Koxvold AS, org.nr 934 387 651	PRO – Arkitekturprosjektering	2
BORO-BYGG AS, org.nr 942 587 031	PRO – Prosjektering av brannkonsept PRO – Bygningsfysikk	3 1

Arbeidene ligger i tiltaksklasse 3 og det er derfor krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd.

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål Offentlig eller privat tjenesteyting.

I tillegg gjelder Detaljregulering for Fjell sentrum og Fjell skole, vedtatt 20.09.2016. Den aktuelle delen av eiendommen er regulert til arealformål Barnehage og Torg.

Annen dokumentasjon

Samtykke fra Arbeidstilsynet

Datert 04.02.2020

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Revidert tiltak, med noen flere fasadeendringer, men som ellers er redusert, er vurdert ikke å berøre naboers interesser og utløse krav om ny varsling.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Søker har redegjort for hvordan endringer av den eksisterende bygningen er gjort med henblikk på å ta vare på det eksisterende uttrykket. Det vises samtidig til at større vindusfelt gir bygget et mer åpent uttrykk og et bedre samspill med uteområdet rundt som passer den nye bruken som barnehage.

Riving av bygninger og opparbeidelse av kulturtorg er i tråd med reguleringsplan og bygger på tidligere vist utomhusplan.

Etter kommunens skjønn har tiltakene god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Krav til plassering av tiltak

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Fravik fra bygningstekniske krav i TEK17

Det er søkt om fravik fra TEK17 § 14-2 om krav til energieffektivitet og 14-3 om minimumskrav til energieffektivitet for bruksendringen.

Søkers begrunnelse for fravik

Ansvarlig søker skriver i søknad av 02.12.2019:

«Hvis man skal tilfredsstille minimumskrav i TEK17, må følgende tiltak gjøre:

Etterisolere til 300mm isolasjon under gulv.

Etterisolere i vegger til 250 mm isolasjon.

Etterisolere tak til 300mm isolasjon.

Bytte alle eksisterende vinduer til bedre u-verdi.

Bygget er oppført i 1994 med støpt plate på grunn med 50mm isolasjon og 80mm betong. Det vil si at det ikke vil være mulig å legge mer isolering under gulvet uten å fjerne platen. Yttervegger er dobbel skallmur i tegl med 150mm isolasjon mellom. Et tiltak vil være å isolere på innsiden, men det vil være uheldig i forhold til nullpunkt i yttervegg-konstruksjonen. Etterisolering av tak er teknisk mulig, men det vil gi en omfattende kostnad i forhold til om det vil bli noe bedre egnethet for bruken som barnehage. Totalt er det estimert en kostnad på ca. 3,5 mill. eks. mva. Da er bare tiltak for yttervegg og tak vurdert. Tiltak med etterisolering vil redusere robustheten på ytterveggenes innside og redusere lufttigheten og romopplevelsen som bygget har i dag. Det kan også nevnes at bygget i sin tid fikk Drammen Bys byggeskikkpris. I den sammenheng har også bygget en estetisk verdi, både eksteriørmessig og også innvendig.

Det er planlagt å installere vannbåren varme i gulvene som vil gi et bedre tilskudd til komfort ved bruk som barnehage. Utskifting av ventilasjonsanlegget med gjenvinning vil gi bedre energi-effektivitet sammen med varmepumpe (luft til vann). Nye, supplerende vinduer som settes inn, møter dagens krav til u-verdi. Det skal også installeres utvendig solavskjerming i form av screen/duk.

Når det gjelder forsvarlighet, er det funnet at en bruksendring til barnehage vil være godt egnet med de tiltakene som skal gjøres med gulvvarme og ventilasjon. Det skal dessuten gjøres tiltak som sikrer utlufting av radon ved å etablere radonbrønner. Barnehagen er på én flate og situasjoner i forhold til rømning og universell utforming er dermed godt ivaretatt.

I forbindelse med at tidligere funksjoner flyttes over i et nybygget aktivitetshus / flerbrukshall, gir det muligheter for at barnehagen, som nå holder til i to gamle bygninger på tomten, får nye og bedre lokaler som kan tilrettelegges for en moderne pedagogisk drift. Ved at barnehagen flytter over i nye lokaler, gir det mulighet til å etablere et kultur-torg ute og også dekke behov for parkering til barnehage, helsestasjon og aktivitetshus. Med en ny bruk av bygget som barnehage, som i utgangspunktet har en solid utførelse, er dette bygget hensiktsmessig for bruk i mange år fremover.»

Det vises også til ytterligere to vedlegg, men kommunen bemerker at notatet kun viser til de sist reviderte fasadeendringene, ikke alle som skal utføres på bygget. Oversikten over bygningselementene viser heller ikke hvordan nye glass/dører vil påvirke situasjonen.

Kommunens vurdering

Kommunen kan med hjemmel i pbl. § 31-2 fjerde ledd gi tillatelse for bruksendring og nødvendig ombygging av eksisterende bygg også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Forutsetningen er at bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Ved vurdering av fravik må tre hovedpremisser legges til grunn:

- Om det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav.
- Om bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er forsvarlig
- Om bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Kommunen har vurdert de omsøkte fravikene i punktene under, basert på redegjørelse mottatt fra tiltakshaver. Det kommenteres at dokumentasjonsplikten ligger hos utbygger og at det ved søknad om fravik skal fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon etter plan – og bygningsloven § 31-2, fjerde ledd.

Deler av den aktuelle bygningen bruksendres til barnehage, og energikrav gjelder for bruksendret areal. Det er angitt tekniske utfordringer som gjør at bygningen delvis ikke kan etterisolerers uten omfattende inngrep (gulv), og delvis medfører en uheldig endring i konstruksjonens oppbygging (vegg). Et kostnadsanslag er gitt for tiltak som anses gjennomførbare, med kun disse vil heller ikke alle krav være oppfylt. Kommunen finner de totale kostnader ved nødvendig rehabilitering og ombygging, for at bygget oppført i 1994 skal oppfylle dagens krav, uforholdsmessige i forhold til effekten det har for byggverket totalt.

Forsvarlighet for fravik i forhold til bruksendringen er ivaretatt ved at det er vist til en rekke tiltak som skal ivareta miljø- og helsemessige forhold. Det vises også til at barnehagen er på én flate, og brannsikkerhet og universell utforming er ivaretatt. Fravik anses også forsvarlig i forhold til de arkitektoniske kvalitetene det vises til at denne bygningen vil miste ved tiltak med etterisolering.

Bruksendringen sikrer hensiktsmessig bruk da bygget skal benyttes til regulert arealformål, barnehage.

Med hjemmel i pbl. § 31-2 fjerde ledd gis det fravik fra TEK17 § 14-2 om krav til energieffektivitet og 14-3 om minimumskrav til energieffektivitet for bruksendringen.

Rammetillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Etter Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringsaker, gjeldende fra 01.01.2020, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av fullstendige søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.870,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.435,- pr. time inntil saken er fullstendig. Ved avslag skal det etter gebyrregulativet § 3-5 a betales 50 % av fullt gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

- | | |
|---|-------------|
| • § 3-1, medgått tid 2,5 t | kr 3.587,5 |
| • § 3-11 F, bruksendring med ombygging 17,5M (50% av satsene i § 3-9) | kr 50.225,- |
| • § 3-18 D, fravik 4M | kr 11.480,- |
| • § 3-14 pkt. 1, utomhusplan 2M | kr 5.740,- |
| • § 3-15 C, riving 4M | kr 11.480,- |

Totalt gebyr i saken er **kr 82.512,50**. Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Nora Kristine Vinthøg
Arkitekt

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Vedlegg: E2 Ny takplan.pdf
E3 Nye snitt.pdf
E4 Nye fasader Nordvest og Nordøst.pdf
E5 Nye fasader Sørøst og Sørvest.pdf
E6 Utomhusplan.pdf
D1 Situasjonsplan.pdf
E1 Ny plan 1. og U1 etasje.pdf

Kopi: DRAMMEN EIENDOM KF



TEGNFORKLARING BARNEHAGE OG HELSESTASJON

- Formålsgrenser
- Tiltaksgrense barnehage og helsestasjon, 0,5 m offsett utover
- Bygg rives
- Eksisterende koter
- Nye koter
- Nye/eksisterende punkthøyder som gjelder
- Eksisterende punkthøyder som utgår
- Fallpiler
- Flettverksgjerde for barnehage, 0,5 m offsett innover
- Tett tregjerde for barnehage
- Belysning, multifunksjonsmast
- Bygninger
- Fotskrapperrister
- Byggbar sand
- Fallunderlag
- Fallunderlag
- Grus
- Trinn/kanter/stokker i tre/jarrah
- Gressplen
- Buskfelt
- Porter
- Eksisterende løvtrær, ikke innmalt
- Eksisterende bartrær, ikke innmalt
- Nye trær



B	15.01.20	Revidert uteområde og tegnforklaring.	AMP	GU
A	17.12.19	Revidert rammesøknad	AMP	GU
Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.

Fjell Bydelshus

Laurits Grønlands vei 33 Drammen 3035

hk

arkitekter

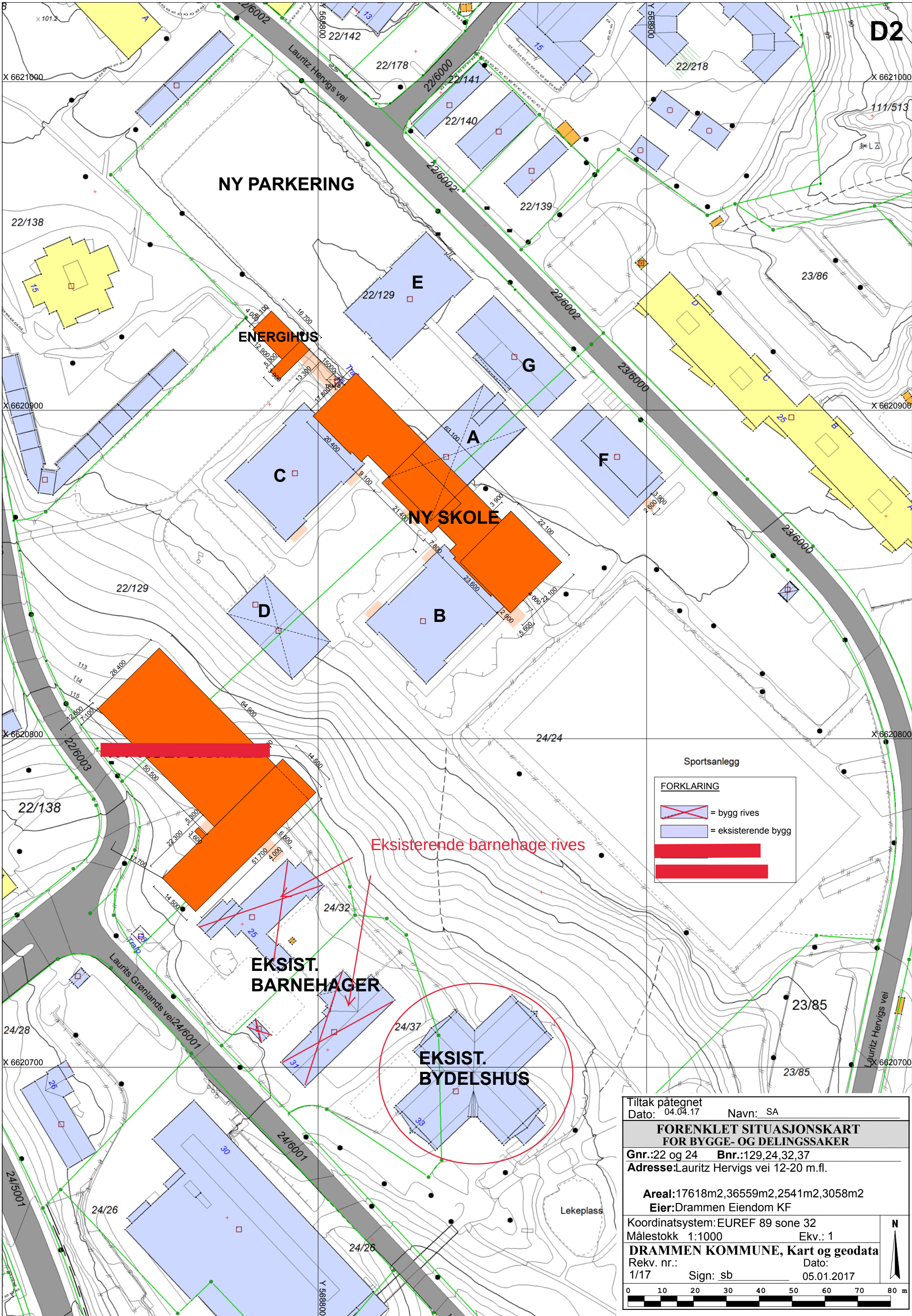
heggelund & koxvold as, mnal

inkognitogata 36, 0256 Oslo

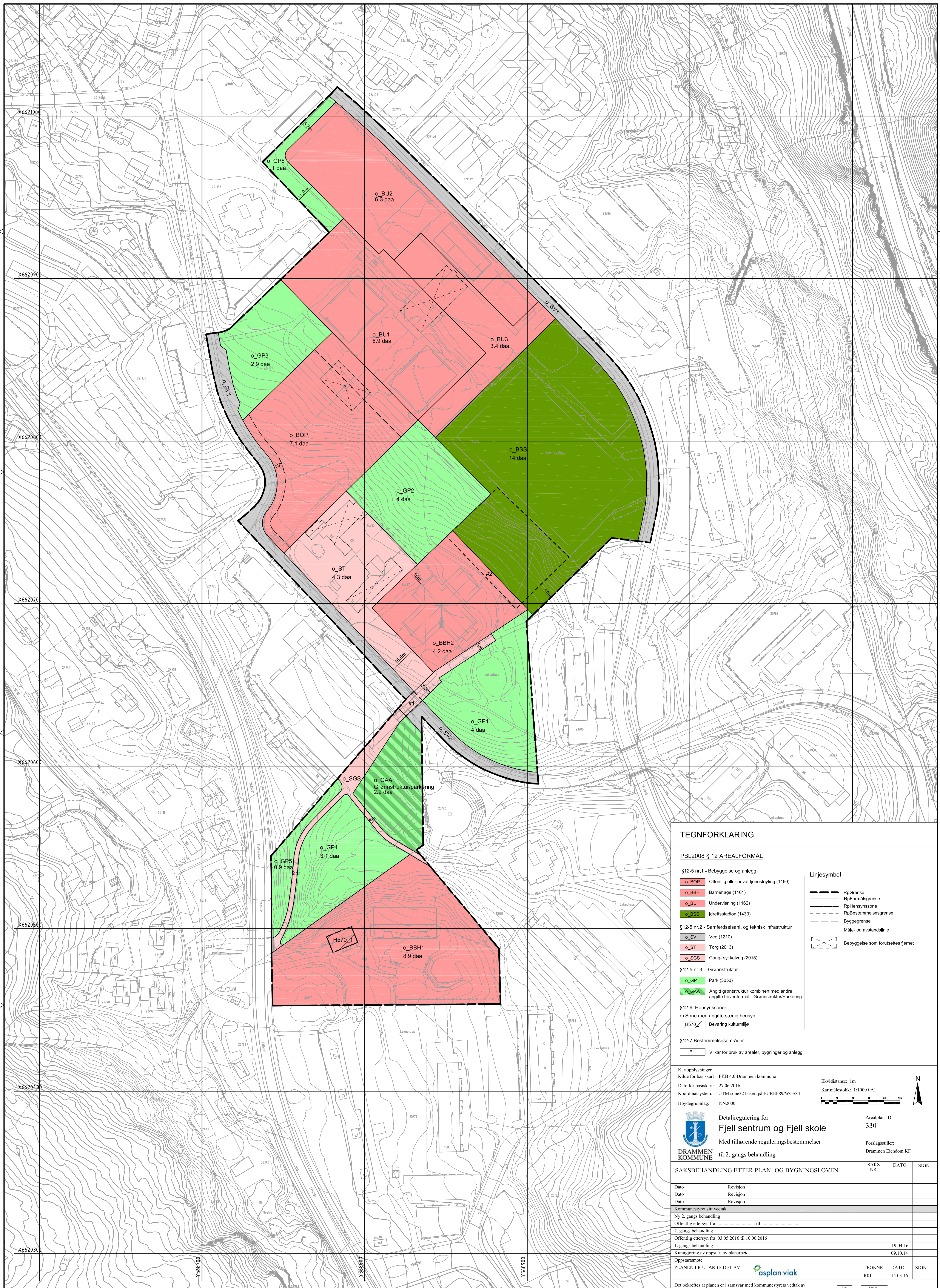
tlf: +47 22 12 36 00 - faks: +47 22 12 36 10

hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av:	kontrollert:	opprinnelse dato:	prosjekt nr.:	målestokk:
AMP	FTB	28.11.2019	2662	original: 500, 1:200
tegningens navn:	Gnr 24/Bnr 24			
Utomhusplan				Rammesøknad
tegningnummer:				prøve:
A0-01-02				B







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	<i>Bevaring kulturmiljø</i>	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 ledningsnettets 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 veggliv 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/møte høyde 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 jamfør §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 flerbrukshallens 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 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.