



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR YDALIR SKOLE OG BARNEHAGE, AREALPLAN-ID 2015007

Detaljregulering:	19.05.17, rev. 06.10.17
Bestemmelser:	09.06.17, rev. 06.10.17
1. gangs behandling: Vedtak i formannskapet:	23.06.17
2. gangs behandling: Vedtak i formannskapet:	20.10.17
Vedtak i kommunestyret:	25.10.17

Vedrørende utnytting og måleregler vises det til Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljøverndepartementets (MD) veileder H-2300, og Norsk standard, NS 3940.

Planens intensjon og formål

Bakgrunnen for planarbeidet er kommunens planer om å bygge ny Ydalir skole og barnehage.

En viktig intensjon i planarbeidet er å legge til rette for at Ydalir skole og barnehage skal være et viktig bidrag i et engasjerende bomiljø, samt bidra i det "Grønne skiftet" gjennom deltagelse i det nasjonale forskningscenteret «The Research Centre on Zero Emission Neighbourhoods in Smart Cities» (FME ZEN). Forskningscenteret har som ambisjon å utvikle løsninger for framtidens bygninger og byområder, løsninger som bidrar til at nullutslippssamfunnet kan realiseres. Gjennom senteret vil kommuner, næringsliv, myndighetsorgan og forskere samarbeide tett for å planlegge, utvikle og drifte områder uten klimagassutslipp. Mer effektiv energibruk, produksjon og bruk av fornybar energi vil bidra til å bedre miljøet lokalt og til å nå nasjonale klimamål.

Det er ønskelig at området skal ha en urban karakter der bebyggelsen er orientert mot gater og tun, og med lett tilkomst til naturpreget grøntstruktur. Gang-/sykkeltrafikk skal utgjøre en høy andel av de totale reisene, og tilrettelegging for grønn mobilitet skal prioriteres.

På denne bakgrunn legges det i Ydalir bydel bl.a. opp til felles parkeringsløsninger der P-anlegg (P-hus) også kan fungere som ladestasjoner for el-biler og lokalisering av bildelingsordninger. P-anleggene kan tilrettelegges for lokal el-produksjon. Anleggene kan også fungere som knutepunkt for kollektivtransport.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Plankrav

- a) Ved byggesøknad skal det i tillegg til ordinær situasjonsplan og fasadetegninger også sendes inn en utomhusplan. Planene og illustrasjonene skal omfatte hele det aktuelle området. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming inkl. byggemateriale, innganger, bil- og sykkelparkering, adkomst, overvannshåndtering, renovasjonsløsninger, terrengbehandling, stigningsforhold og kotehøyder samt hvordan krav til kvalitet og størrelse på utomhusarealer

er ivaretatt, inklusive møblering og belysning. Eventuelle nødvendige støytiltak skal også vises.

I tillegg skal det lages 3D-illustrasjoner som viser fjern- og nærvirkning av tiltaket, også i forhold til bebygde og ubebygde omgivelser, samt illustrasjoner som viser sol-/skyggevirksomheter av tiltakene. Intensjonen om ZEN skal være styrende, samtidig som det skal legges vekt på at området skal framstå som en del av den nye bydel Ydalir i Elverum. Det skal dokumenteres ifm. byggesøknad hvordan dette ivaretas. Energi- og klimagassregnskap skal også dokumenteres (energi ifm. produksjon og drift, samt CO₂-utslipp).

Byggegrenser

- b) Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser/byggelinjer. Langs o_Gatetun ligger byggegrensen i formåls grensen.

Kulturminner

- c) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune, j.fr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Terrengbearbeidelse

- d) Innenfor området må terrenget bearbejdes/planeres slik at stigningsforholdene blir hensiktsmessige i forhold til bruk/formålene.

Universell utforming

- e) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17).

Klima

- f) Klimagassutslipp fra byggematerialer skal beregnes ved å utarbeide klimagassberegninger basert på NS-EN 15978:2011: «Bærekraftige byggverk - Vurdering av bygningers miljøpåvirkning - Beregningsmetode». Klimagassberegningene skal brukes aktivt i prosjektering og ved alternativvurderinger for å finne helhetlige løsninger med lavest total miljøpåvirkning innenfor akseptable økonomiske rammer. Det skal leveres klimagassregnskap minimum for bygningsmaterialer for hver hustype, både ved foreløpige beregninger i forbindelse med igangsettingstillatelse og med endelig regnskap ved ferdigattest.

Materialer

- g) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre utredes for nybygg, jfr. Veileder for bruk av tre i Elverum, 18.06.08.

Støy

- h) Skolen og barnehagen skal ha innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til støyretningslinje T-1442/2016. Disse kravene skal dokumenteres ivaretatt ifm. byggesøknad.

Utforming av eventuelle støytiltak inkl. materialbruk skal dokumenteres og godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

Parkering

- i) Parkering skal dimensjoneres etter følgende normer:

Biloppstillingsplasser - maksimumsnormer:

- Skole og barnehage:

Innenfor området o_Undervisning kan det avsettes maks 6 p-plasser for 2-parallell skole og inntil 10 p-plasser for 4-parallell skole. Det skal opparbeides minimum 3 HC-plasser for 2-parallell skole og minimum 5 HC-plasser for 4-parallell skole, disse kan etableres i tillegg til ordinære p-plasser. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges for utslippsfrie biler.

Innenfor området o_Undervisning kan det avsettes maks 5 p-plasser for barnehagen. Det skal opparbeides minimum 2 HC-plasser for barnehagen, disse kan etableres i tillegg til ordinære p-plasser. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges for utslippsfrie biler.

Sykkelparkeringsplasser:

Det skal avsettes minimum 150 sykkelparkeringsplasser for 2-parallell skole og minimum 300 sykkelparkeringsplasser for 4-parallell skole. Minst 20 % av sykkelparkeringen skal være overdekket.

Det skal avsettes 5 sykkelparkeringsplasser pr. barnehageavdeling. Min. 40 % av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med henger.

Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket.

All sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngang til skole, barnehage og gymsal/idrettshall.

Overvann

- j) Overvann og drensvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor det enkelte område. Det tillates ikke utslipp av overvann til Sagåa eller eksisterende kommunale overvannsledninger fra tomtene. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved byggesøknad.

Avkjørsler

- k) Avkjørsler er vist med pil på plankartet og kan sidevegs forskyves. Endelig plassering fastsettes i byggesøknad.

Energi

- l) Solcelleanlegg kan plasseres på tak og fasader. Solenergi/solvarme/biobasert kraft-/varme-produksjon/brønnparker for grunnvannsvarmepumper kan anlegges i tilknytning til bebyggelse og anlegg. Disse kan fungere som energisentraler og forsyning (distribusjon) av både el og varme til bebyggelse og anlegg.

Energiforsyningsløsning må planlegges parallelt med utforming av øvrig bygningsmasse, vegsystem og annen infrastruktur. Kommunen skal godkjenne utformingen av energianleggene.

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være bedre enn tilknytning.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse

- Plan for vann og avløp.
- Plan for håndtering av overvann inkludert flomveg vurderinger.
- Byggeplan for vegsystemet.
- Plan for utforming av o_Gatetun ("Shared space").
- Plan som viser hvordan de regulerte grøntområdene skal utformes og opparbeides.
- Innenfor det enkelte område må det utarbeides en plan som viser hvordan uteområdene og grøntområder skal utformes og opparbeides.
- Innenfor det enkelte område må det utarbeides plan og snitt som viser terrengbehandlingen, samt sammenhengen mellom området og tilstøtende veger/ grønnstruktur.

b) Krav ved igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i område o_Undervisning skal o_Gatetun, o_GS3, delstrekningen av o_Kjøreveg 1 mellom Olav Sæters veg og o_Gatetun, o_GS6 inkl. undergang under o_Kjøreveg 1, og o_GS5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i område o_BT må følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet: delstrekningen av o_Kjøreveg 1 mellom Olav Sæters veg og o_Kjøreveg 2, o_Kjøreveg 2, o_GS5 og o_GS6 inkl. undergang under o_Kjøreveg 1.

o_Kjøreveg 1 og o_Kjøreveg 2 skal opparbeides med langsgående regulerte fortau og/eller gang- og sykkelveger og med fast dekke og belysning iht. kommunal standard. o_Gatetun skal opparbeides som "Shared space".

c) Krav ved midlertidig brukstillatelse

- Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområde kan gis, skal planskilt kryssing av riksveg 25 ved Prestmyrbakken være opparbeidet.
- Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området være etablert og godkjent.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for skolen skal skolens uteområder, adkomst og parkering/sykkelparkering, samt friområdet sør for skolen være opparbeidet. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at skolen er tatt i bruk.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage skal barnehagens uteområder, adkomst og parkering/sykkelparkering være opparbeidet og uteområdet være inngjerdet.

Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at barnehagen er tatt i bruk.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på o_BT skal tilhørende uteområder, adkomst, parkering/sykkelparkering, og tilstøtende regulert turdrag være opparbeidet. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at bebyggelsen er tatt i bruk.
- Før ny skole og barnehage tas i bruk må det være opparbeidet en midlertidig gang- og sykkelveg fra Basaltvegen til o_GS5.
- Før ferdigstilling av o_Kjøreveg 1 må ny adkomst til boligene på 31/205,762 og 31/206 være sikret.
- Før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, må planskilt kryssing under riksveg 25 i Tangensvingen være opparbeidet.

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

All bebyggelse skal planlegges som miljøvennlige bygg enten som Passivhusstandard, med Energimerke grønn A, eller med reduksjon i klimagassutslipp på min. 30% i forhold til referansebygg (jf. gjeldende Byggteknisk forskrift). Ifm. byggesøknad skal det dokumenteres hvordan dette ivaretas. Det skal leveres energiregnskap. Det skal også dokumenteres hvordan miljøhensyn forøvrig ivaretas.

o_Undervisning (skole og barnehage)

- a) Innenfor området kan det etableres skole og barnehage med tilhørende uteområder inkl. idrettsbaner, amfi etc. Det tillates også etablert gymsal/idrettshall innenfor området. Skolen og barnehagen kan bygges ut etappevis etter behov.
- b) Maks. gesims-/mønehøyde skal være 18 meter over gjennomsnitt planert terreng. Solcelleanlegg på tak tillates over maks tillatte høyder.
- c) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 30 %.
- d) Det tillates oppsatt trafo innenfor området. Trafoen skal plasseres til minst mulig sjenanse for uteområdene for skole og barnehage.

o_Bolig/tjenesteyting (o_BT)

- e) Innenfor området kan det etableres boligbebyggelse og/eller tjenesteyting. Innenfor tjenesteyting inngår barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner og lignende. Parkeringsdekning til disse funksjonene avklares ifm. byggesak.
- f) Maks. gesims-/mønehøyde skal være 12 m over gjennomsnitt planert terreng. Solcelleanlegg på tak tillates over denne høyden.
- g) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 40 %.
- h) Deler av arealet kan benyttes til parkeringsanlegg (P-hus). Området kan også benyttes som midlertidig parkering for skolen og barnehagen inntil felles parkeringsløsninger er etablert, eller området skal utbygges.

Skianlegg

- i) Innenfor området er det eksisterende hoppbakker med tilhørende bebyggelse og anlegg. Området tillates videreutviklet som skianlegg i samsvar med intensjonen for anlegget.
- j) Eksisterende skog/trær skal i størst mulig grad bevares.

Energianlegg/Trafo

- k) Innenfor området er det eksisterende trafo.

§ 4 SAMFERDELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 2)

- a) Trafikkarealene skal opparbeides som vist i planen.
- b) Adkomstpiler som er vist i planen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves.

Offentlig kjøreveg (o_Kjøreveg 1 - o_Kjørveg 3)

- c) De regulerte kjørevegene er offentlige veger.

Offentlig gatetun

- d) Regulert gatetun skal være offentlig. o_Gatetun skal opparbeides som en "Shared space", og skal være et areal som kan benyttes til både gjennomfart og opphold. Ved planlegging og opparbeidelse av o_Gatetun skal hensynet til myke trafikanter prioriteres. Det tillates anleggelse av torg/plasser inkl. beplantning, møblering og terrengforming innenfor området. Det kan også anlegges korttidsparkering. o_Gatetun skal planlegges og sees i sammenheng med de tilstøtende byggeområdene. Gatetun og tilstøtende uteområder kan planlegges for sambruk.

Fortau og gang- og sykkelveger

- e) Fortaue og gang- og sykkelvegene er offentlige og skal opparbeides samtidig med tilliggende veger.

Annen veggrunn

- f) Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veg. Arealene skal opparbeides, istandsettes, tilsås og beplantes samtidig med opparbeidelse av veger og fortau/gang- og sykkelveger.

Privat parkering

- g) Parkeringsplassen er tilknyttet skianlegget.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 3)

Turdrag

- a) Området skal være et grøntområde/en grøntforbindelse i tilknytning til gang- og sykkelveg mot skolen (o_GS5). Det kan innenfor området etableres stier, akebakker og skiløyper.

Friområde

- b) Området skal fungere som et friområde med mulighet for rekreasjon og lek. Området skal opparbeides som naturområde eller bearbeides som naturpark, dvs. parkbehandlet naturområde som ved en enkel overflatebehandling gjøres tjenlig til rekreasjonsformål (friluftsliv, lekeområder, vintersport mv.). Det tillates anlagt stier, turveger, skiløyper, akebakker, terrengsykkelløyper/«dirtroad» o.l.

§ 6 HENSYNSSONER (IHT. PBL § 12-6)

- a) Hensynssone; Frisikt (H140_1 og H140_2)
Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

- b) Infrastruktursone, krav vedr. infrastruktur - miljøzone (H410_3 og H410_4)
Miljøsonen skal gi rom for eventuelle framtidige støyskjermingstiltak.
- c) Infrastruktursone, krav vedr. infrastruktur – vann- og avløpsledning (H410)
Området er regulert til infrastruktursone for vann- og avløpsledning. Innenfor området tillates ikke ny bebyggelse.