



# REGULERINGSBESTEMMELSER

## for detaljregulering for del av gbnr. 18/1-4 m.fl. Tynsåk, nye Vilberg skole

---

- Planen er datert: 31.10.2021, sist rev.: 05.12.2022
- Bestemmelsene er datert: 31.10.2021, sist rev.: 05.12.2022
- Vedtatt av kommunestyret: 13.12.2022

Plan ID 303533900

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ny Vilberg skole (4-parallell) med flerbrukshall og tilhørende uteoppholdsareal samt parkering, gang- og sykkelvei og kollektivholdeplass.

## 2 Fellesbestemmelser

---

### 2.1 Overvann

Prinsippet om 3-trinnsstrategi for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier skal benyttes med minst 25-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 2, og 200-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 3. Klimafaktoren som skal benyttes skal være minst 1,5. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres i åpne løsninger og ledes til grønne fordrøynings- og infiltrasjonsområder. Overvannsystemet skal utformes slik at vann blir en kvalitet i uteområdet og utformes som beplantede felt, åpne grøfter og vadi-løsninger.

Det skal sikres fall slik at vann ledes bort fra bygg og faste dekker til permeable flater / grøntområder.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Det er ikke tillatt å etablere lavereliggende fordrøyningsmagasiner eller overvannsutløp, innenfor hensynssone for ras- og skredfare eller utenfor prosjektområdet.

Overvann skal løses i henhold til godkjent rammeplan for vann-, avløp- og overvann.

### 2.2 Kulturminner

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 arkeologisk feltenhet ved Viken fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### 2.3 Støy

Grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 eller senere oppdatering, skal til enhver tid være gjeldende, og legges til grunn for tiltak innen planområdet, også under anleggsfasen.

### 2.4 Nettstasjon

Innenfor planområdet tillates oppført nødvendig nettstasjon. Nettstasjon skal plasseres i minimum 10 meter avstand fra bebyggelse, minst 5 meter fra konstruksjon med brennbare overflater, minimum 3 meter fra veikant, utenfor veiens frisiktsoner, inntil 1 meter fra eiendomsgrense med 5 meter byggegrense rundt.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

### 2.5 Parkering

#### Bil:

Det skal anlegges maksimum 95 parkeringsplasser, hvorav maksimum 20 til kiss'n'ride. Minst 15 % av plassene skal ha fremlagt strøm for lading. Minimum 10 % av plassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

#### Sykkel:

Det skal anlegges minimum 422 plasser. Minimum 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd. Det skal være mulighet for lading av elektriske sykler. Sykkelparkeringsplassene skal fordeles på flere steder og anlegges i nærheten av gang- og sykkelvei samt byggets hovedinnganger.

### 2.6 Konesjonsområde for fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye byggverk skal tilknyttes fjernvarmeanlegget når oppvarmet bruksareal for samlet ny bebyggelse er over 300 m<sup>2</sup> eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 300 m<sup>2</sup>.

### 2.7 Lokal stabilitet

Utbyggingen innenfor planområdet, både innenfor og utenfor hensynssone H310, må ikke medføre forverring av skråningsstabiliteten i området. Av stabilitetshensyn er det da forutsatt at planlagt skoleutbygging ikke kan tilføre vekt i form av generell oppfylling, og at byggene må fundamenteres kompensert. Dette må dokumenteres ved beregninger.

Utgravde masser skal kjøres fra tomte og ikke mellomlagres mot ravinedalene. Oppfylling ut mot skråningen ned mot ravinedalene tillates ikke.

Endelige planer må vise plassering av hus på tomte, med nivåer for fundamenteringsnivå og plan for fremtidig terreng. Planene må forelegges geoteknisk rådgiver for kontroll.

All utbygging i planområdet må følge prinsippene i rapport Vurdering av stabilitetsforhold, (rapport nr. 10226041-RIG-RAP-002\_rev04, Multiconsult), eller tilsvarende utredning må foreligge.

Erosjonsforholdene må ivaretas med nødvendige sikkerhetsmessige utbedringer. Dette er en forutsetning for å benytte de sikkerhetsprinsippene mot ravinedalene som presentert i rapporten. Nødvendige erosjonsforebyggende tiltak skal være etablert, herunder erosjonssikring av overvannsutløpene. Se Befaringsnotat erosjonsforhold (notat 10226041-RIG-RAP-005, Multiconsult).

Det er ikke tillatt med graveskråninger brattere enn 1:2.

## 2.8 Terrengbehandling

Eksisterende terreng skal utnyttes på best mulig måte. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning.

Alle masser i planområdet skal plasseres slik at stabiliteten i skråninger ned mot ravinen er ivaretatt, og grunnet setningsutfordringer skal terrengendringer vurderes av geotekniker. Deponier i planområdet skal unngås.

Utgravde masser skal kjøres fra tomta og ikke mellomlagres mot raviner. Oppfylling ut mot skrånningen ned mot ravinen tillates ikke.

## 2.9 Masseforvaltning

Matjorda skal gjenbrukes til reetablering eller nyetablering av jordbruksareal andre steder i kommunen. Nødvendig mengde matjord kan mellomlagres til gjenbruk i grøntanlegget innenfor BU.

Oppbevaring/disponering av matjordmasser og jordflytting skal utføres i henhold til godkjent masseforvaltningsplan.

## 2.10 Belysning

Belysningen skal gi trygge og oversiktlige uteområder, bebyggelse og atkomst til området. Hovedatkomster og sentrale lekeområder skal være godt belyst. Trafikkarealer og parkeringsplasser skal belyses i henhold til gjeldende normer. Gangveier og plasser skal belyses parkmessig.

## 2.11 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen som skal vise plassering av riggområder, midlertidige massedeponier, brakker med adkomst og parkering samt lagerplasser. Anleggsplanen skal redegjøre for sikkerhet rundt anleggstransporten generelt og langs skolevegene spesielt. Planen skal omfatte driftstider og føringer om hvor anleggstrafikken skal gå.

## 2.12 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- Utomhusplan for bygge- og anleggsområde
- Masseforvaltningsplan
- Plan for anleggsfasen

# 3 Bestemmelser til arealformål

---

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Undervisning (BU)

#### Type bebyggelse

Det skal oppføres bygg for undervisning og idrettsanlegg. Bebyggelsen skal sammenbygges og bestå av solide materialer med lang levetid.

#### Grad av utnytting

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride %-BYA=25 %.

### Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Boder, skur, driftsgarasje, létak, pergola og overdekket sykkelplasser, o.l tillates plassert utenfor byggegrensen med minimum 2 m avstand fra formålsgrænse landbruksformål.

### Høyde

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

### Materialbruk

Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres i tre. Fargebruken skal harmonisere med omgivelsene.

Det tillates solceller på tak.

### Utearealer

Naturmaterialer skal være dominerende. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utforming av utearealene.

Alle konstruksjoner skal ha overflater i god utførelse og høy kvalitet. Det skal benyttes materialer med lang levetid som krever lite vedlikehold.

Det skal etableres gjerde mot landbruksformål og mot kollektivholdeplass.

Det skal benyttes allergivennlig, klimatilpasset vegetasjon som krever lite skjøtsel. Det skal tas hensyn til biologisk mangfold og tilstrebes å benytte stedeegne arter. Vegetasjonen skal brukes som romdannende element. Vegetasjon skal også bidra til å skape områder med skygge.

Trær skal være produsert i Norge. Minst halvparten av nyplantede trær skal ha stammeomkrets str. SO 14-16 og oppstammet 2,0 m. Minimum 1 m<sup>3</sup> vekstjord pr. tre ved etablering.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist på plankart og utformes i samsvar med kommunal veinorm for Eidsvoll kommune. Atkomst fra Tynsåkvegen er vist på plankart.

### 3.2.2 Gang-/sykkelveg (SGS1-2)

Skal opparbeides iht. kommunal vegnorm.

### 3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-4)

Skal opparbeides iht. kommunal vegnorm. Arealene jorddekkes og beplantes med trær og tilsås etter anleggsperioden. Skal benyttes til snødeponi.

### 3.2.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Skal opparbeides iht. kommunal vegnorm.

### 3.2.5 Parkering (SPA)

Innenfor feltet skal det anlegges:

- Parkeringsplasser for bil
- Kiss n'ride parkering for levering og henting
- Trær og grøntrabatter

### 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.3.1 Landbruksformål (L)

Området skal benyttes til landbruksproduksjon. Inngrep i terreng utover normal drift tillates ikke.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Ras- og skredfare H310

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen og regulert byggegrense kan kun gjennomføres når det på forhånd er vurdert av geoteknisk rådgiver.

Bygge- og anleggstiltak inkludert terrengendringer innenfor hensynssonen kan kun utføres når avbøtende tiltak er gjennomført.

Hensynssonen skal ikke belastes med mellomagring av masser eller annet som kan påvirke stabiliteten i skråningen mot ravinen.

#### 4.1.2 Sikringszone frisikt H140

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan.

Oppstammet vegetasjon tillates.

Frisikt for gang-/sykkelvei skal være 4x20 m. Frisikt mot Tynsåkvegen skal være 4x30 m.

## 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 Driftstun

Innenfor området skal det plasseres anlegg for renovasjon og varelevering. Anlegget skal utformes slik at det ikke oppstår konflikt mellom med gang-/sykkelarealer og oppholdsarealer rundt bygg- og anlegg.

Det skal etableres nedgravd avfallsløsning med separate beholdere for hver avfallstype. Det tillates annen type beholder på terreng for matavfall.

### 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3 og #4 Arkeologiske kulturminner

Bestemmelsesområdene #3 (ID220726) og #4 (ID220726) er frigitt for tiltak etter plan av Akershus fylkeskommune, 24.2.2017. Tilstrekkelig dokumentasjon er gjennomført ved registrering.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal følgende dokumenter vedlegges:

- Utomhusplan for bygge- og anleggsområde
- Masseforvaltningsplan
- Plan for anleggsfasen

- Tekniske planer for vann og avløp, overvannshåndtering, kollektivholdeplass, gang-/sykkelvei, parkering og interne veier samt renovasjon

## 6.2 Før igangsettingstillatelse

Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for anleggsfasen.

## 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

### 6.3.1 Ferdigstillelse av anlegg

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal uteanlegg, gang-/sykkelvei (SGS), kollektivholdeplass (SKH) og parkering (SPA), sykkelparkering og anlegg for renovasjon være ferdig opparbeidet.

Erosjonsforholdene må ivaretas med nødvendige sikkerhetsmessige utbedringer. Dette er en forutsetning for å benytte de sikkerhetsprinsippene mot ravinedalene som presentert i rapporten. Nødvendige erosjonsforebyggende tiltak skal være etablert, herunder erosjonssikring av overvannsutløpene skal være etablert.

### 6.3.2 Tilsåing og beplantning

Tilsåing og beplantning skal være opparbeidet i tråd med planteplan senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.