



Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering for del av gbnr. 18/1 m. fl, nye Vilberg skole

- Plankart er datert: 14.12.2021, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 31.10.2021, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

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. Detaljreguleringsplanen følger opp § 2.1 i områdereguleringsplan for Vilbergområdet, PlanID 023726200, vedtatt 20.12.2018

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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 vannet blir en kvalitet i uteområdet og utformes som beplantede felt, åpne grøfter og vadi-løsninger.

Det skal sikret 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.

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-1441/2021 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 det skal være minimum 10 og maksimum 20 plasser 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 300 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 sykkelveien 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 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 300 m².

2.7 Terrengbehandling

Eksisterende terreng skal utnyttes på best mulig måte og det skal etterstrebtes massebalanse på tomta. 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 bekkedalen er ivaretatt, og grunnet setningsutfordringer skal terrengendringer vurderes av geotekniker. Deponier i planområdet skal unngås.

2.8 Masseforvaltning

Matjorda skal gjenbrukes til reetablering eller nyetablering av jordbruksareal andre steder i kommunen. Nødvendig mengde matjord kan mellomlagres til gjenbruk i grøntanlegget innenfor BU3.

Før 2. gangs behandling av planforslaget skal det utarbeides en masseforvaltningsplan for oppbevaring/disponering av matjordmasser og senere bruk. Planen skal beskrive hvordan jordflyttingen skal utføres slik at den så langt det er mulig gir tilsvarende produksjonspotensial et annet sted. Planen skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen.

2.9 Belysning

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

2.10 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

2.10.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for hele planområdet. Planen skal vise:

- terrengforming og fallforhold angitt med koter og punkthøyder
- plassering og utforming av gangsoner og grøntarealer
- plassering og omfang av kjørearealer med faste dekker
- mur/vanger, sittekanter og plassbygde konstruksjoner
- plassering av sluk og avvanning til disse
- vegetasjonsetablering: Trær, busk- og gressarealer
- plassering av annet utstyr som skal leveres
- ballbaner og lekeområder
- frittstående utvendig belysning
- gjerder og porter
- varelevering- og renovasjonsløsning inkludert atkomst

2.10.2 Masseforvaltningsplan

Før 2. gangs behandling skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som minimum skal sikre at:

- matjordmassene håndteres og mellomlagres på en måte som sikrer at disse kan gjenbrukes til reetablering eller nyetablering av jordbruksareal andre steder i kommunen.
- matjordmassene blir brukt på en slik måte at de så langt det er mulig gir tilsvarende produksjonspotensial annet sted i kommunen.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Undervisning (BU)

Type bebyggelse

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

Grad av utnyttning

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride %-BYA=20 %.

Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Boder, skur, driftsgarasje, létak, pergola og overdekket sykkelplasser tillates plassert utenfor byggegrensen med minimum 2 meter avstand fra formåls grensen.

Høyde

Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Materialbruk

Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres i massivtre samt tre/limtre.

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 landbruksareal 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 og bidra til å skape områder med skygge.

Trær skal være produsert i Norge. Minst halvparten av nyplantede trær skal være av str. SO 14-16 og oppstammet 2 meter. Minimum 1 m³ 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 trafikkområdene skal opparbeides som vist på plankart og utformes i samsvar med kommunal veinorm for Eidsvoll kommune.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Avkjørsler fra Tynsåkvegen er vist på plankartet. Skal utformes iht. kommunal vegnorm.

3.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

Skal opparbeides iht. kommunal vegnorm.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

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

3.2.5 Kollektivholdeplass (SKH)

Skal opparbeides iht. kommunal vegnorm.

3.2.6 Parkering (SPA)

Innenfor feltet skal det anlegges:

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

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

Innenfor faresonen kan det ikke bebygges eller gjøres terrengendringer. Trær, busker og bunnvegetasjon bidrar til å stabilisere terrenget og skal ikke fjernes. Sonen skal ikke belastes av anleggstrafikk, mellomlagring av masser eller annet som kan påvirke stabiliteten i skrånningen.

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.

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 oppholdssoner 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 bebyggelse tas i bruk

6.1.1 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.

6.1.2 Tilsåing og beplantning

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

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse

6.2.1 Ytterligere geotekniske undersøkelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal det gjøres ytterligere geotekniske undersøkelser.