



NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Auli skole og idrettshall, gnr.201 bnr.2 m.fl

PLAN-ID: 023619082

Reguleringsplankart er datert: 07.01.2020
Reguleringsbestemmelser er datert: 07.01.2020
Planbeskrivelse er datert: 07.01.2020

Oppstartsmøte	29.04.2019
1.gangsbehandling i formannskapet	28.01.2020
Offentlig ettersyn	xx.xx.20xx
2. gangs behandling i formannskapet	xx.xx.20xx
Vedtak i kommunestyret	xx.xx.20xx

Ordfører

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Auli skole, samt for bygging av ny idrettshall for Haga IF. Idrettshallen skal bli en flerbrukshall til bruk for både skolen og øvrige deler av samfunnet. Hele området skal fremstå som et funksjonelt område, og skal kunne håndtere fremtidig elevtall ved Auli skole, samt en fleksibel bruk av idrettshallen.

1.1 Reguleringsformål

- a) Bebyggelse og anlegg
 - Skole (o_OT)
 - Idrettsanlegg (o_I)
 - Boligbebyggelse (a_B1-a_B3)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV1-4, f_SKV5)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_STI)
 - Gang-/sykkelveg (o_SGS)



- Fortau (o_SF)
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplasser (o_P1, o_P2)
 - Kollektivterminal (o_K)
- c) Grønnstruktur
- Friområde (o_F1 – o_F4)
 - Turdrag (o_T)
- d) Hensynssoner
- a. Frisikt (H140)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Beregning av grad av utnyttning (jf. § 12-7 nr. 1)

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

Areal under terreng medregnes ikke i grad av utnyttning.

2.2 Eierform (jf. § 12-7 nr. 14)

Følgende formål er offentlige:

- Skole / Offentlig tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur-formål langs Runnivegen og Leirvegen
- Grønnstruktur – Turdrag
- Grønnstruktur – Friområde

2.3 Overvannshåndtering (jf. § 12-7 nr. 3)

Tiltak skal ikke gi økt avrenning til omgivelsene eller belastning på det kommunale overvannsnett med sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt, så nær kilden som mulig, og skal ikke føre til ulempe for naboeiendommer. Avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før utbygging.

Overvann skal håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien: Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, areal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng.

Valg av overvannshåndtering skal begrunnes. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart. Planen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Nes kommune, eventuelt være avklart med Nes kommune.

2.4 Miljøkvalitet (jf. § 12-7 nr. 3)

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, kap. 4, legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i permanent situasjon, skal støygrenser som angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, kap. 3, legges til grunn. Støynivå utenfor vinduer og støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overskride L_{den} 55 Db.

Det skal benyttes stedstypisk og lite allergen vegetasjon i uteoppholdsarealer og grøntstruktur.

Det skal etableres belysning langs kjøreveger og gangarealer. Lyssettingen skal hindre blanding, skape gode kontrastforhold og lysfordeling der tilliggende boliger ikke sjeneres av belysningen.

Belysning, vei, randsoner, siktlinjer og beplantning må utføres med hensikt å være kriminalitetsforebyggende. Utførelsen skal skape trygge og oversiktlige områder.

Ved bygge- og anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak for å begrense spredning av fremmede arter (arter på Artsdatabankens svarteliste).

2.5 Tekniske anlegg (jf. § 12-7 nr. 3)

Alle kabler innen planområdet skal føres fram som jordkabler.

Trafoform skal innlemmes i bebyggelse eller konstruksjoner. Nettstasjon som etableres i egne rom i øvrig bebyggelse skal ha en størrelse på minst 16 m² BRA.

2.6 Universell utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres på en slik måte at krav til fremkommelighet og orienterbarhet ivaretas.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettete bygg, administrasjonsbygg, fellesarealer utendørs og innendørs, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet.

Det skal være trinnfrie og tydelig markerte innganger til skolebygg og idrettsanlegg.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det skal utarbeides en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt.

3 Krav om dokumentasjon ved søknad om tiltak (§ 12-7 nr. 12)

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, samt terrengsnitt. Planen skal vise:

- Atkomst til fellesarealer
- Universell utforming
- Utforming av uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder interne veier/gangsoner, parkeringsareal for biler og sykler, oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, renovasjonsareal, møblering, ev. gjerder, legger og murer samt belysning

- Beplantning
- Terrengforming og kotehøyder (eksisterende og planlagt terreng)
 - Kotesatt utomhusplan skal vise hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen
- Overvannstiltak
- Sammenheng med tilliggende infrastruktur
- Snøopplag
- Evt. behov for midlertidig anleggs- og riggområde, inkl. evt. avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hvordan §§ 2.4, 2.5 og 2.8 er ivaretatt.

3.2 Teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides teknisk plan. Planen skal vise:

- Universell utforming
- Kjøre- og gangarealer/sykkelarealer
- Oppstillingsplasser for buss
- Snusoner og avkjørsler
- Parkering for biler og sykler
- Trafikksikkerhetstiltak
- Skilt
- Utforming av utomhusarealer, herunder kotehøyder, møblering og beplantning
- Overvannstiltak
- Snøopplag

3.3 Støyfaglig utredning

Ved søknad om rammetillatelse til bygging i områder som ligger i gul støysone skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer og på uteplass. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

3.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse/anlegg innenfor området skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfase og permanent fase.

3.5 Vann og avløp, inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges detaljplan for vann, spillvann og overvann. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre brannvannsuttak iht. krav i gjeldende teknisk forskrift § 11-17 og Øvre Romerike Brann og redning sin veileder for utbyggere. Planen skal bygge på overordnet VA-rammeplan og gjeldende VA-norm.

For overvannshåndtering gjelder pkt. 2.3.

3.6 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan som redegjør for anleggsfasen. Planen skal dokumentere overvannshåndtering, trafikk, støy og universell utforming i anleggsfasen.

4 Rækkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann være godkjent av kommunen. Planen skal også vise eventuelle midlertidige løsninger.

Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal utomhusplan for tiltaket være godkjent av kommunen.

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak, skal behov for miljøgeologiske undersøkelser vurderes. Ved fare for forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak, skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kommunen skal godkjenne innholdet i programmet før rammetillatelse til tiltak kan gis.

Geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet skal utarbeides før tiltak innenfor området.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Evt. geotekniske sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Før eksisterende parkeringsplass ved Skredderstuvegen kan fjernes, må det være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til idrettshall, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg
- Adkomstsone foran idrettshallen
- Fotball-/grusbane
- Evt. berørte deler av skolegården skal istandsettes
- Evt. berørt gang- sykkelveg fra gymsalen til Lyngvegen skal istandsettes eller flyttes
- Grønnstruktur/turdrag forbi idrettshallen skal istandsettes

Før det kan gis brukstillatelse til nye skolebygg, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Holdeplass for skolebuss
- Parkeringsanlegg
- Gang- sykkelveg fra bussholdeplass til skolen
- Utearealer/lekeplasser

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal renovasjonsløsninger, energinett, samt vann- og avløpsnett omkring det aktuelle tiltak være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før kommunen kan gi brukstillatelse for evt. skolebygg som ligger i eller grensende til gul støysone, skal ev. støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer og støynivå på uteoppholdsareal er L_{den} 55 dB eller lavere, jf. retningslinje T-1442/2016 være utført.

4.4 Vilkår for gjennomføring

Anleggsområdet skal inngjerdes. Gjerde skal markeres slik at personer med nedsatt syn ser gjerdet. Det skal utformes trinnfri atkomst rundt eller gjennom området. Atkomstvei skal sikres og tydelig skiltes. Alternativ atkomstvei skal være fremkommelig for alle.

Det skal gjøres tiltak i bygge- og anleggsfasen for å beskytte omgivelsene mot støy, rystelser og andre ulemper.

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1.1 Plassering (jf. §12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formål som vist på plankartet.

Utenfor byggegrenser tillates oppført støttemurer, gjerder, levegger, lekeapparater og renovasjonsløsninger, så fremt de ikke er i konflikt med frisiktsoner.

5.1.1.2 Estetisk utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Fasader skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Bygningstekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningene. Reflekterende overflater skal unngås. Det anbefales at det etableres grønne tak.

Bebyggelsen skal være åpen mot gater, slik at skolegården fremstår som åpen og oversiktlig. Det skal sikres gode forbindelser mellom ulike bygg, og til omkringliggende veier/gangveger. Det skal etableres forbindelse for gående på tvers av skoleområdet.

Inngangspartier skal være vendt mot skolegården.

Trapper, ramper, inkludert evt. nedkjøringsramper til underjordisk parkeringsanlegg og trafostasjoner skal integreres i bygningsvolum.

Skilt og reklame skal underordnes arkitekturen, og inngå som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket. Lyssetting skal ikke medføre uønsket lysspredning mot natur- og friluftsområder i nærheten.

5.1.1.3 Uteoppholdsareal (jf. § 12-7 nr. 4)

Kvalitetskrav

Utearealer skal i størrelse og utforming være egnet til opphold og lek for alle elever på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsareal skal tilrettelegges for opphold og sosialt samvær, og opparbeides med gangarealer, sitteplasser, lekearealer og beplantning.

Arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer må etter sin størrelse og utforming være egnet for opphold og lek. Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene skal kunne

være solbelyst minst 5 timer ved vårjevndøgn. Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot sterk vind, trafikkfare og ikke ha støynivå over Lden 55 dB.

Uteoppholdsareal tillates ikke brukt til lagring.

Bebyggelse i området skal tilpasses slik at tilstrekkelige, gode uteoppholdsarealer kan etableres.

5.1.1.4 Atkomst (jf. § 12-7 nr. 1)

Atkomst skal lokaliseres slik som markert med atkomstpil på reguleringskart.

5.1.1.5 Parkering (jf. § 12-7 nr. 7)

Minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for elbil-parkering.

Parkeringsplassene skal ha minimum lengde 5,0 meter og minimum bredde 2,5 meter.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være forbeholdt forflytningshemmede. Plassene skal være universelt utformet og ha en bredde på 4,5 meter og lengde på 6,0 meter.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal lokaliseres nærmest mulig innganger.

Sykkelparkeringsplasser skal være i nærheten av hovedinngang til idrettshallen, og ved naturlige adkomstsoner til skolen. De skal ha fastmonterte sykkelstativ som muliggjør låsing av syklene. Minimum halvparten av plassene skal være overdekket.

Det tillates ikke rygging ut i offentlig eller felles kjøreveg.

5.1.1.6 Funksjons- og kvalitetskrav (jf. § 12-7 nr. 4)

Renovasjon skal planlegges iht. føringer gitt av Nes kommune.

Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det/de ikke virker dominerende, og vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for hele planområdet.

5.1.2 Offentlig tjenesteyting - Skole (o_OT)

Det tillates oppført nye skolebygg innenfor formålet. Det tillates maksimalt 30 % BYA.

Det tillates oppført inntil 16 meter høye bygninger innenfor formålet.

Dersom «Åttekanten» blir stående, skal den fortsatt være en frittliggende paviljong.

Dersom det på den eksisterende parkeringsplassen i Lyngvegen endres terreng eller oppføres bebyggelse skal massene i fyllingen analyseres.

5.1.2.1 Nettstasjon

Frittliggende nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er en byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen.

Frittliggende nettstasjon skal plasseres minimum tre meter fra vegkant, og utenfor vegens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelveg regnes også som vegkant. For optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, bør nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Nettstasjoner tillates etablert i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 m², og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

5.1.3 Idrettshall (o_I)

Det tillates oppført en idrettshall innenfor formålet. Idrettsanlegg tillates med maksimalt 40 % BYA, og en høyde på inntil 14 meter.

Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.6.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse innenfor formålet.

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

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal i nødvendig grad suppleres og detaljeres i teknisk plan før utbygging kan skje.

Samferdselsarealer, veglys og beplantning skal utformes iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm, samt Statens vegvesens håndbøker.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm.

5.2.2 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV4, f_SKV5)

Eksisterende opphøyd gangfelt ved kryssing av Skredderstuvegen ved Auli skole skal opprettholdes.

Det etableres opphøyd gangfelt ved kryssing av Bråtenvegen ved kollektivterminalen.

5.2.3 Parkeringsplasser (o_P1 og o_P2)

o_P1

Det tillates etablert inntil 50 parkeringsplasser. Parkeringsanlegget skal ligge lavere enn dagens gymsal, med egen adkomst. Arealet skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

o_P2

Det tillates etablert inntil 20 parkeringsplasser. Området skal ha snumulighet for buss.

Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.6.

5.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_STI)

I feltet tillates etablert gang- og sykkelveg med 3 m bredde og utførelse iht. gjeldende veinormal. Gang- og sykkelveg skal være offentlig, og være belyst. De arealer innenfor formålet som ikke benyttes til gang-sykkelveg skal opparbeides som, eller ivaretas som grøntområder, i hovedsak med naturlig revegetering. Ved evt. nyplanting skal det benyttes stedstypisk og allergivennlig vegetasjon. Nødvendig skjøtsel av vegetasjonen tillates.

5.2.5 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Eksisterende gang- og sykkelveg skal opprettholdes. Gang- og sykkelveg skal være offentlig, og være belyst.

5.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålet tillates det etablert grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer, teknisk infrastruktur og konstruksjoner knyttet til veganlegget som sluk, sandfang og andre overvannstiltak, belysning, møblering og vegetasjon. Annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes eller behandles på annen taltalende måte.

Annen veggrunn skal opparbeides og ferdigstilles som en del av veganlegget. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Langs gang- og sykkelveg skal det avsettes 1,5 meter til hver side til grøfter/annen veggrunn.

Annen veggrunn skal være offentlig.

5.2.7 Kollektivholdeplass (o_K)

Innenfor formålet skal det etableres plass for 2 bussoppstillingsplasser, samt drop-off-sone for elver ved Auli skole. Kollektivholdeplass skal være asfaltert. Innenfor formålet tillates busskur i tilknytning til bussholdeplass.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Turdrag (o_T)

Området skal opparbeides/istandsettes, i hovedsak ved naturlig revegetering. Ved evt. nyplanting skal det benyttes stedstypisk og allergivennlig vegetasjon. Innenfor feltet er det ikke tillatt med bygg- og anleggstiltak.

Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

5.3.2 Friområde (o_F1 – o_F4)

o_F1

Arealet skal bestå som et viktig uteareal for skolen. Eksisterende vegetasjon som høy vegetasjon og kvistrike grantrær skal bevares i størst mulig grad. Ordinær skjøtsel/hogst av enkelttrær tillates.

Det tillates lekeapparater, møblering og enkle avfallsdunker i området.

Eksisterende gang- og sykkelveg gjennom feltet skal opprettholdes eller erstattes. Gangvegen skal være universelt utformet. Gangvegen skal være belyst.

Det tillates etablering av infrastruktur i feltet, herunder grøft for ny vannledning. Området skal tilbakeføres slik det var før anleggsarbeidets start.

o_F2-3

Arealet skal være en grønn buffer mellom eksisterende boliger og gang-sykkelvegen og skoleområdet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bestå. Ved nødvendig fjerning av trær, skal det plantes nye.

o_F4

Arealet skal være en grønn buffer mellom eksisterende boliger og skoleområdet.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bestå. Ved nødvendig fjerning av trær, skal det plantes nye.

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

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

6.1.1 Sikringszone – frisikt (H140)

I frisiktsonene ved kryss er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen. Høyt oppstammete trær som ikke er til hinder for sikten kan tillates.

