

Oppdragsgiver

Fredrikstad kommune v/virksomhet Prosjektutvikling

Konsulent:

Rambøll AS, avd. plan og arkitektur, Fredrikstad

Foreløpig

DETALJREGULERINGSPLAN GUDEBERG OG RÅKOLLEN SKOLE

(PLANID 01061157)

BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt: dd.mm.åååå

Reguleringsbestemmelsene er datert: 01.12.2017

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert:

§ 1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av bebyggelsen ved Gudeberg skole.

§ 2. GENERELT

§2.1 Arealformål (PBL 12-5, nr. 1-2 og 3)

Bebyggelse og anlegg:

- Undervisning BU (1162)
- Renovasjon BRE (1550)
- Lekeplass BLK (1610)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei SKV1-7 (2011)
- Fortau SF (2012)
- Gang og sykkelvei SGS1-6 (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal SVG1-17 (2019)
- Parkeringsplasser SPA-4 (2082)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur G (3001)
- Park GP1-3 (3050)
- Vegetasjonsskjerm GV (3060)

§2.2 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringsone – frisikt H140
- Hensynssone – bevaring naturmiljø H560
- Hensynssone – båndlagt etter lov om kulturminner H730

§ 2.3 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Utforming #1-5

§ 3. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 1-4, 6, 7, 11, 12)

§ 3.1 Overvann

Behandling av overvann skal fremgå av byggesøknaden i form av en egen overvannsplan som skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Fredrikstad kommunes overvannsnorm skal følges. Det skal etableres fordrøyningsmagasin for overvann på skoletomten BU1. Overvann fra skoletomten BU1 skal føres til vollgraven.

§ 3.2 Støy

- a) Planlagte tiltak må forholde seg til miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (tabell 3 i T-1442/2012) eller senere vedtatte retningslinjer.
- b) Ballbinge etablert nærmere nabo (grense boligtomt) enn 10 m skal støyskjermes.

§ 3.3 Anleggsperioden

- a) Skolens nærområder skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatte retningslinjer.
- b) Gangvei mellom vollgraven og Nabbetorpveien skal opprettholdes i anleggsperioden.

§ 3.4 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området (jfr. Byggeteknisk forskrift og Miljøverndepartementets temaveileder "Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)").

§ 3.5 Automatisk fredete kultuminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 3.6 Parkering

- a) Innenfor planområdet skal det være minst 0,5 og maksimalt 0,6 parkeringsplasser per ansatt ved skolen.
- b) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for elbil.
- c) Minst 5 av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Disse parkeringsplassene skal være plassert i felt SPP2-4 i direkte tilknytning til skolen.
- d) Det skal avsettes sykkelparkering tilsvarende minst 60% av skolens elevtall. Alle sykler skal kunne låses fast. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal være under tak.

§ 3.7 Energi og miljø (jfr. pbl § 12-7 nr. 8)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Fredrikstad Fjernvarme. Ny bebyggelse som har behov for oppvarming skal tilrettelegges for vannbåren varme i form av radiatorer og/eller gulvvarme. Våtrom kan ha elektrisk oppvarming.

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, nr. 10)

§ 4.1 Dokumentasjonskrav

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor BU skal det foreligge:

- Godkjent overvannsplan (se § 3.1).
- Godkjent utomhusplan (se § 5.2).
- Dokumentasjon på trygge grunnforhold mht. geoteknikk og evt fare for forurensede masser i grunnen.
- Dokumentasjon på at verken omsøkt bebyggelse eller berørt nabobebyggelse vil bli påført støy over gjeldende normverdier.

§ 4.2 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BU skal:

- Ny trafikkløsning opparbeides med kjøreveier, fortau, gang- og sykkelveier, frisktsoner, støyskjermingstiltak, parkeringsplasser og sykkelparkering i hht krav/dokumentasjon i godkjent byggesøknad.
- Skolens utearealer være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.
- Nye allétrær i Nabbetorpveien i SVG10 og SVG12 være plantet som vist på plankartet. Trærne skal være av samme type (eik, lind, ask eller kastanje) og med tilfredsstillende stammeomkrets (SO minst 20-25 cm).
- Nabbetorpveien og Prestelandet med veikryss være opparbeidet slik som vist på plankartet.

- Skjermende vegetasjon sør for ballbingen i GP2 være etablert av hensyn til lokalklima i skolegården. Vegetasjonen skal ha et tresjikt og et busksjikt og plasseres parallelt med vollgraven. Fylkeskonservator skal godkjenne plassering og type busker og trær.

§ 4.3 Fører det gis brukstillatelse til parkeringsplass innenfor SPP1 skal:

- Vegetasjonsskjerm GV være etablert.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Undervisning BU (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 11)

- a) Innenfor BU tillates etablert skolebygg og øvrige nødvendige anlegg som naturlig hører til et skoleanlegg.
- b) Maksimal kotehøyde for gesims/møne er angitt innenfor bestemmelsesområder #1-#5 på plankartet. #1 har maks kotehøyde 17. #2 har maks kotehøyde 17. #3 har maks kotehøyde 22. #4 har maks kotehøyde 22. #5 har maks kotehøyde 12,5. Utover angitte kotehøyder tillates takterrasser med rekkverk over 1. etasje og 2. etasje.
- c) Takoppbygg for tekniske rom og heis tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde og kan utgjøre maksimalt areal på 200 m². Takoppbygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra veggliv.
- d) Maksimal bebygd areal er 55 %-BYA . I tillegg tillates bruksareal i første etasje med maksimalt 7200 kvm BRA. Bruksareal for åpent overbygd areal er maksimalt 2100 kvm BRA.
- e) Det tillates etablert mindre bygg/konstruksjoner utenfor anvist byggegrense. Eksempel på slike bygg/konstruksjoner kan være overbygde sykkelparkeringer, bod, paviljong o.l.
- f) Ved større åpne overbygde arealer skal det etableres lyssjakt.
- g) All bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal gis en arkitektonisk god og helhetlig utforming. Fasader i andre etasje og høyere som er synlige fra Gamlebyens forterreng skal ha avdempede farger og ikke-reflekterende tak- og veggmaterialer.
- h) For BU skal det sammen med byggesøknad fremlegges landskapsplan. Planen skal som minimum gjøre rede for:
 - Vegetasjon/beplantning – eksisterende som bevares og ny
 - Adkomst, parkering, varelevering, lastesoner, kritiske sving-/snubevegelser, overflatebehandling og bruk av kantmateriale
 - Nye terrenghøyder og kritiske fall-/stigningsforhold
 - Overvannshåndtering med fallretninger og sluk
 - Arealer for lek
 - Løsning for renovasjon
 - Adkomst til og plassering av evt. transformatorstasjon
 - Gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermer, voller e.l.
 - Plassering av utendørs belysning, sykkelstativ, søppelbeholdere og lignende
 - Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- i) Energianlegg/trafo tillates etablert innenfor området.
- j) Det skal være forbindelse mellom SGS1 og SGS2 gjennom område BU.

§ 5.2. Renovasjon

Innenfor områdene BRE tillates renovasjonsanlegg med helt nedgravde beholdere.

Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil.

§ 5.3 Lekeplass

Innenfor området BLK tillates etablert lekeplass og uteoppholdsareal for alle aldre. Minst 700 kvm av området skal brukes som lekeplass.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Annen veggrunn grøntareal SVG1-16 (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

SVG tillates å være overkjørbar for å sikre adkomst til eksisterende boliger som anvist med adkomstpål i reguleringsplankartet.

§ 6.2 Gang- og sykkelveg

Innenfor SGS2 tillates sykkelparkering i et område på inntil 3 m bredde plassert mot grensen til 303/703 (Nabbetorpveien 13).

§ 7. GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur park GP1

Innenfor område GP1 tillates sandvolleyballbane.

§ 7.2 Grønnstruktur park GP2

Innenfor område GP2 tillates ballbinge og andre lekeapparater som hører til skolegården.

§ 7.3 Grønnstruktur park GP3

Innenfor område GP3 tillates en 3 m høy kulle etablert. Kullen skal ha gress og kan brukes som akebakke og sklie.

§ 7.4 Vegetasjonsskjerm GV

Innenfor område GV skal det etableres vegetasjon som skjermer lekeplassen og parkeringsplassen.

§ 8. HENSYNSSONER (PBL § 12.6)

§ 8.1 Sikringssone – frisikt H140

- a) I områder mellom frisiktlinjer og kjøreveger/gangveier (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- b) Det tillates enkeltstolper og allétrær med høy oppstamming innenfor området.

§ 8.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

- a) Allétrærne innenfor hensynssonen skal bevares og skjøttes på arborist-faglig tilfredsstillende måte. Svært mange av trærne er vernet etter naturmangfoldloven, og alle tiltak er søknadspliktige (inkludert arbeider i rotsone/terreng).
- b) Det tillates ikke gravearbeider/arbeid i terrengoverflaten eller lagring/lasting osv. innenfor trærnes dryppsoner.
- c) Dersom trær skades, dør eller tillates fjernet skal de erstattes med nye allétrær, fortrinnsvis eik (*Quercus robur*) og med tilfredsstillende stammeomkrets (SO minst 20-25 cm).
- d) Trærne nærmest adkomstene til skolen skal fysisk sikres mot skade i anleggsperioden.

§ 8.3 Hensynssone – båndlagt etter kultuminneloven H730

Søknader for tiltak innenfor området skal godkjennes av fylkeskonservatoren.

§ 10. EIERFORM (PBL § 12-7 nr. 14)

- a) Alle områdene innenfor planområdet skal være offentlig eiet.