



Reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2019014

Saksnummer: 19/9437

Dokument: 5102151

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for skolebygg for seks klasseparalleller med tilhørende uteoppholdsarealer egnet for ungdomsskole, og nødvendig infrastruktur.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- tilstrekkelig og gode uteoppholdsarealer
- trafiksikker skolevei
- bevaring av stier
- god terrengtilpasning
- bevaring av eksisterende naturmiljø og grønnstruktur
- bevaring av kulturmiljø
- energieffektive og klimavennlige løsninger
- hensyn til omgivelsene, både grønnstrukturen og nærmeste boligbebyggelse

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Miljøoppfølgingsplan

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram og overordnet miljøoppfølgingsplan, dokument 5075163.

§ 2.2 Overvann

Overvann skal i størst mulig grad fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeabelt dekke og/eller bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Blågrønn faktor

Innenfor planområdet skal det oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,8.

§ 2.4 Bevaring av eksisterende vegetasjon

Store gamle trær merket på plankartet skal bevares, og skal ikke skades under byggefasen. Trærne skal sikres på faglig forsvarlig vis i anleggsfasen. Sikring av trærne og arbeider nær trær må utføres av, og følges opp av sertifisert arborist.

Trær som ikke er merket i plankart skal bevares så langt det er mulig, eller erstattes innenfor planområdet.

§ 2.5 Ny vegetasjon

Plantevalg skal ikke være av arter som utgjør risiko for naturmangfoldet.

Bestemmelser til arealformål

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

Undervisning

- § 3.1 Maks tillatt bruksareal (BRA) er 8 000 m². Manøvreringsareal og oppstillingsplasser for større kjøretøy tilknyttet varelevering og renovasjonshåndtering kommer i tillegg til maks BRA. I rom med høyde over 3 meter skal BRA ikke regnes med tenkte plan for hver tredje meter.
- § 3.2 Maks tillatt gesims-/mønehøyde er kote +144,2, likevel ikke mer enn 14 meter over ferdig planert terreng. Det tillates maks 3 etasjer.
- § 3.3 Tekniske installasjoner over gesims kan bygges inntil 3 meter over maks gesimshøyde på 20 % av takflatens areal, inntrukket minimum 2 meter fra fasadelivet.
- § 3.4 Det tillates solcellepaneler maks 1 meter over gesims på hele takflaten.
- § 3.4 Utenfor byggegrense tillates mindre tiltak som terrenginngrep, anlegg for bil- og sykkelparkering, støttemurer, trapper, anlegg for utendørs aktivitet og lignende, inntil 1 meter fra formålsgrense.
- § 3.5 Alle byggverk skal tilpasse eksisterende terreng, og utformes i material- og fargebruk tilpasset omgivelsene.
- § 3.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. elev er 21 m².
- § 3.7 Uteoppholdsarealene skal ha variert dekke og møblering, og aktivitetstilbud egnet for både sommer- og vinterhalvår. Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
- § 3.8 Det skal etableres maks 20 biloppstillingsplasser hvorav minimum 1 plass for forflytningshemmede. Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for el-bil. Biloppstillingsplasser tillates kun innenfor bestemmelsesområde #1.
- § 3.9 Det skal etableres 5-10 sykkeloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 30 % av plassene skal være under tak. Hensiktsmessig andel av sykkeloppstillingsplassene skal etableres i tilknytning til skolebyggets elevinnganger.
- § 3.10 Før rammetillatelse gis skal det leveres miljøoppfølgingsplan. Miljøprogram og overordnet miljøoppfølgingsprogram utarbeidet i forbindelse med denne reguleringsplanen er veiledende.
- § 3.11 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

§ 3.12 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering
- utforming av uteoppholdsareal med variert dekke og -aktivitetstilbud
- plassering av ny blågrønn struktur
- plantevalg
- trær som skal bevares
- interne gangveier og stier
- sykkeloppstillingsplasser
- plassering av funksjoner som skal dekkes innenfor bestemmelsesområde #1
- plassering av støttemurer og trapper
- koter som viser eksisterende og nytt terreng
- utendørs møblering og materialbruk

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde, felt oN

§ 4.1 Innenfor feltet skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Skjøtsel av eksisterende vegetasjon skal kun skje i samråd med treforvalter/naturforvalter hos Bærum kommune. Etablering av tursti med grusdekke og bredde inntil 2 meter er tillatt i samråd med fagperson i Bærum kommune. Andre tiltak, herunder anleggsarbeider, og drift og vedlikehold av skolebygg, tillates ikke.

Vegetasjonsskjerm, felt oV

§ 5.1 Innenfor feltet skal eksisterende terreng og vegetasjon som skjermer naboeiendommer opprettholdes. Skjøtsel av eksisterende vegetasjon skal kun skje i samråd med treforvalter/naturforvalter hos Bærum kommune. Andre tiltak, herunder anleggsarbeider, drift og vedlikehold av skolebygg, tillates ikke. Det skal ikke tilrettelegges for ferdsel over feltet.

Bestemmelser til hensynssoner

Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 6.1 Innenfor hensynssonen skal eksisterende steingjerde bevares.

Bevaring landskap, felt H550

§ 7.1 Innenfor hensynssonen skal eksisterende terreng bevares.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 8.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal følgende opparbeides:

- biloppstillingsplasser
- sykkeloppstillingsplasser tilknyttet hovedinngang
- renovasjonsløsning
- manøvreringsareal tilstrekkelig for renovasjonsbil, varelevering og utrykningskjøretøy
- areal for av- og påstigning

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

- § 9.1 Før igangsettelsestillatelse gis skal sikring av store, gamle trær og vegetasjon/terreng som skal ivaretas være utført. Sikringen må opprettholdes helt fram til ferdigattest gis.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 10.1 Stian Kristensens vei skal opparbeides i hele strekningen mellom Paal Bergs vei og formål regulert til undervisning med fortau på én side. Ferdig opparbeidet vei skal være i henhold til Bærum kommunes veinormaler med følgende endring: Krav til vedlikeholdsareal på hver side av veien kan reduseres til 1,25 m. Avsatt snølagringsareal vil variere på strekningen pga. varierende bredde på gjeldende reguleringsplan.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Miljøprogram og overordnet miljøoppfølingsplan, dokument 5075163.