



## Reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole

---

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2019014  
Saksnummer: 19/9437  
Dokument: 5375809

### 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 5262435 og 5262436.

§ 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 m<sup>2</sup>. 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.
- § 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.
- § 3.5 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.
- § 3.6 Alle byggverk skal tilpasses eksisterende terreng med material- og fargebruk tilpasset omgivelsene.
- § 3.7 Minste uteoppholdsareal (MUA) på skoletomten skal være 11 650 m<sup>2</sup> (21,5 m<sup>2</sup> per elev).
- § 3.8 Uteoppholdsarealene skal ha variert dekke og møblering, og aktivitetstilbud egnet for både sommer- og vinter. Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom skolens åpningstid.
- § 3.9 Det kan 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.
- § 3.10 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.
- § 3.11 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. Etablering av tursti med grusdekke og bredde på inntil 2 meter kan tillates.

#### **Vegetasjonsskjerm, felt oV**

§ 5.1 Innenfor feltet skal eksisterende terreng og vegetasjon som skjerm mot naboeiendommer opprettholdes.

### 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 og vegetasjon 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 Sikring av store, gamle trær og vegetasjon/terreng som skal ivaretas, skal være utført. Sikringen må opprettholdes helt fram til ferdigattest gis.

#### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

§ 9.2 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 som en følge av varierende regulert bredde.

## Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Miljøprogram og overordnet miljøoppfølingsplan, dokument 5262435 og 5262436.