



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr
17/9729

Plan-ID
415

Vedtaksdato
xx.xx.xxxx

Sak
Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Åssiden skole og idrettsanlegg

Gnr. 116, bnr. 1921,872,873,875,725,924,1963,84,750, og del av 6039 Buskerudveien og 6003 Vårveien

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.09.2018

Ordførers underskrift: _____

Side **1** av **8**

1 AREALFORMÅL

BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bebyggelse og anlegg			
o_BU	Undervisning (skole og barnehage)	1161/1162	14.950
BFS	Bolig	1111	760
o_BSS1	Idrettsanlegg, fotballhall	1440	9.600
o_BBS2	Idrettsanlegg (klubbhus)	1440	1.060
o_BIA	Idrettsanlegg, stadion	1430	36.585
o_BNA	Nærmiljøanlegg	1440	4.300
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
f_SKV1	Kjøreveg	2011	1.300
o_SKV2	Kjøreveg	2011	2.900
o_SGS	Gang- og sykkelveg	2015	3.900
o_SVT	Annen veggrunn (teknisk anlegg)	2018	1.240
f_SVG	Annen veggrunn – grøntareal bolig	2019	0.160
SVG	Annen veggrunn – grøntareal	2019	2.165
o_SPP	Parkering	2080	2.900
Grønnstruktur			
o_GP	Grønnstruktur/park	3050	2.700
Hensynssone			
H570_1	Bevaring kulturmiljø	570	700
H570_2	Bevaring kulturmiljø	570	600
H140	Frisiktsone	140	
H190	Sikringssone teknisk infrastruktur	190	2.625
H760	Båndleggingssone	760	4.820

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en ny idrettshall for innendørs fotball og samtidig sikre fremtidig utviklingsmulighet for Åssiden skole.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Samferdselsanlegg

- a. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bebyggelse innenfor o_BSS1 skal adkomstvei til idrettshallen være ferdig opparbeidet.
- b. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bebyggelse innenfor o_BSS1, skal fortau langs Buskerudveien, o_SGS3, være ferdig opparbeidet.
- c. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse/fotballhall innenfor o_BSS1, skal gangvei sør for hallen frem til skolen være ferdig opparbeidet. Gangveien skal føres frem til tomtegrensen og kobles mot regulert gangvei fra Ingeniør Rybergs gate.
- d. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innenfor o_BSS1 skal parkering, o_SPP, være ferdig opparbeidet med hente/bringesone og sone for avfallshåndtering.

3.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer og vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Varelevering, renovasjonsløsninger og driftstrafikk
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

4.1.2 Tekniske planer

- a. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon og avfallshåndtering.
- c. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.

4.1.3 Grunnundersøkelser

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

4.1.4 Anleggsplan

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en anleggsplan som redegjør for aktuelle løsninger for sikringstiltak og transport i anleggsfasen.
- b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal foreligge en anleggsplan for god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist, herunder dokumentasjon av trafikksikre løsninger for skole- og idrettsfunksjoner samt skolevei.

4.1.5 Forurensset grunn

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4.1.6 Luftforurensning

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

4.1.7 Støy

- a. Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støyutredning med forslag til støyreducerende tiltak. Grenseverdiene på Lden 55dB skal oppnås i tråd med tabell 3 i retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016. Tiltakene skal dokumenteres.

4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 *Universell utforming*

- a. Prinsippene for universell utforming, i hht PBL og Teknisk forskrift, skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
- b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.2 *Estetikk*

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

5.1.3 *Overvannshåndtering*

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene.
- b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

5.2 Parkering

- a. Det kan opparbeides maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA, inkludert ny og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Minimum 5 % av plassene til ansatte og besøkende skal være tilpasset funksjonshemmede. Bruksareal for flerbrukshall skal regnes for faktiske bruksareal, dvs uten tillegg for tenkte plan.
- b. Biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser på planområdet skal være felles for skolen, barnehagen og fotballhallen.
- c. Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for elever og ansatte ved skole og barnehage. Elevtallet er dimensjonerende og det skal beregnes 1 plass per 2 elever.
- d. Minst 40% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
- e. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

5.3 Automatisk fredete kulturminner

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

5.4.1 *Forurensning i grunnen*

- a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.4.2 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.

Innenfor avviksområdet:

- b. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Gjelder kun dersom dokumenterte fasadetilak gir tilstrekkelig skjerming av støyfølsomme rom og funksjoner.

5.4.3 Luftforurensning

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Byggehøyder og grad av utnytting

- a. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

6.1.2 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er angitt på plankart mot vei og for felt o_BSS1.

6.1.3 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- b. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene. Ny nettstasjon tillates plassert innenfor planområdet i hht retningslinjer fra Statens strålevern mht oppholdssoner. Arealet kommer i tillegg til tillatt BRA.
- c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.
- d. Sykkelskur, avfallsboder, overdekket utelekearealer ol. kan tillates plassert utenfor angitte byggegrenser i henhold til godkjent utomhusplan.

6.2 Feltbestemmelse

6.2.1 o_BSS1 (Idrettsanlegg - Fotballhall)

- a. Arealet kan benyttes til oppføring av idrettsanlegg. I tillegg tillates arealer for HC-parkering og uteboder.
- b. Bebyggelsen utformes med inntrukket hovedinngang. Det skal være vinduer/glassfelt i plan 1 mot øst, nord og vest.
- c. Innenfor feltet kan det etableres bebyggelse med maksimale gesimshøyde K+28.5m

- d. Tekniske oppbygg på tak for trappehus, heis og tekniske installasjoner skal ikke utgjøre mer enn 2% av takets totale flate og ikke ha høyde mer enn 3m over maks gesims (K+31,5m). Takoppbygg skal trekkes 2m inn fra gesims.
- e. Innenfor feltet kan det etableres bebyggelse med maksimalt bruksareal (BRA): 6000m²

6.2.2 o_BBS2 Klubbhus)

- a. Arealet kan benyttes til oppføring av klubbhus.

6.2.3 o_BU (Undervisning, skole og barnehage)

- a. Arealet kan benyttes til bygninger med undervisningsformål og gymnastikk/flerbrukshall.
- b. I tillegg tillates etablert arealer for korttidsparkering/HCP og varemottak.
- c. Det skal etableres minst en inngang mot skolegård.
- d. Fasader skal utformes med materialer som harmonerer med hovedbygningen og slik at bygningene fremstår som et helhetlig skoleanlegg. Nybygg skal likevel ha et tidstypisk uttrykk.
- e. *Bebyggelsen innenfor o_BU skal bygge opp under bebyggelsens tunform*
- f. Maksimal gesimshøyde for nye bygg K+23.0 m
- g. Maksimalt bruksareal (BRA) nye bygg: 6500 m²
- h. Maksimalt bruksareal (BRA) barnehage : 700m²
- i. BRA for eksisterende bebyggelse kommer i tillegg til BRA for ny bebyggelse
- j. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.

6.2.4 o_BNA (Nærmiljøanlegg)

- a. Det tillates kun oppført anlegg for lek og aktivitet, samt mindre byggverk som utebod og tilsvarende.

6.2.5 o_BIA (Idrettsanlegg)

- a. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor formålet. Det kan tillates åpne anlegg til idrettsformål, som kunstgressbane, oppmerking ol.l. Hensikten er å ivareta en helhetlig og sammenhengende grøntstruktur gjennom anlegget, i tråd med kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot fylkesvei må ivaretas.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

7.1 o_SKV1 (kjøreveg)

- a. Vei f_SKV1 skal utformes som felles adkomstvei for varelevering og HC transport til idrettshallen.

7.2 o_SPP (parkeringsplass)

- a. I felt o_SPP skal det etableres maksimalt 35 parkeringsplasser, dypavfallsanlegg og hente og bringesone.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (HFS) H140

- a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanelen.

8.2 Kulturmiljø (H570)

- a. Eksisterende bygg innenfor hensynsone H570 opprettholdes.
- b. De verneverdige bygningene skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- c. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
- d. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- e. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- f. Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- g. Det er ikke tillatt å rive bygninger er avmerket som verneverdige med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved rivesøknad.
- h. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

9 BESTEMMELSESONRÅDE

9.1 H190 Sikringssone Teknisk infrastruktur

- a. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for drift og vedlikehold av kulvert innenfor sikringssone for infrastruktur.