

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

**Fana, gnr. 40 bnr. 24 mfl.**

**Steinerskolen Skjold**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_ 66490000**

Saksnummer	PLAN-2022/20579
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	18.09.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for en utbygging av Steinerskolen på Skjold som kan være fleksibel over tid.

Planen skal legge rammer for en best mulig utbygging i tråd med overordnede planer for barnehage- og skoledrift etter Rudolf Steiners prinsipper og gjeldende rammebetingelser i kommunale og statlige lover og forskrifter, samt utover dette å åpne for å etablere funksjoner og virksomheter som støtter hovedformålet.

Planen skal også tilrettelegge for en mindre fortetting av en boligtomt, og en oppgradering av planområdets tilgrensende vegarealer.

Planen skal videre være et hensiktsmessig verktøy for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Uteoppholdsarealene skal utformes slik at flest mulig kan bruke og finne utfordringer i disse på en likeverdig måte. Det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet.

Det skal etableres universelt utformet gangtilkomst til inngangsparti i undervisningsbygg og barnehage.

### 2.2. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

Det skal dokumenteres god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Ved prosjektering skal fargevalg, materialbruk og fasadenes bearbeiding bevisst brukes med sikte på at bygningsvolumene i størst mulig grad skal passe inn i og tilføre kvalitet til området de er en del av.

### 2.3. Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### 2.4. Massehåndtering (§ 12-7 nr. 3)

Overskuddsmasser skal så langt det lar seg gjøre gjenbrukes innad i planområdet.

### 2.5. Overvannshåndtering og VA-rammeplan (§ 12-7 nr. 4)

Overvannet skal håndteres lokalt i henhold til VA-rammeplan datert 12.06.2020. Overvannet føres til terreng og infiltreres. Det kan etableres renner og kanter på overflaten som leder overvann til Nordåselva eller til eksisterende sluk og sandfang. Taknedløp fra bygg ledes til bakken i drenerende masser og ledes vekk fra bygget til grøntområder. VA-rammeplan, datert 12.06.2020, angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

### 2.6. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrenser ikke synes i plankartet, går de i formålsgrensen.

### 2.7. Klima og miljø (§ 12-7 nr. 3)

Nye tiltak skal bidra til å minske klimagassutslipp fra materialer, energibruk i driftsfase og transport i driftsfase, gjennom følgende virkemidler:

- velge materialer som har lave utslipp

- tilstrebe små terrenginngrep
- velge fremtidsrettet energiforsyning og andre tekniske løsninger
- vurdere muligheten for egenproduksjon av energi
- tilstrebe etasjehøyder som muliggjør flere typer bruk og andre ventilasjonsløsninger

## **2.8. Vegetasjon**

- 2.8.1.** Ved beplantning i området skal det velges torvfrie jordblandinger. Flerårige planter skal prioriteres, og det skal velges planter som er stedege og/eller pollinatorvennlige, inkludert bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.
- 2.8.2.** Tiltak for å forlenge karbonlagring i død vegetasjon skal gjennomføres, blant annet gjennom kompostering. I grøntområdene o\_GN1-8 skal død ved som ikke er til hinder for ferdsel i turstiene bli liggende.
- 2.8.3.** Kantvegetasjonen langs Apeltunvassdraget/Nordåselva skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som likevel går tapt, skal erstattes på samme sted, og all ny vegetasjon skal være stedege. Dersom det midlertidig må fjernes vegetasjon langs vassdraget i anleggsfasen for tiltak innenfor bestemmelsesområde #1, skal det der hvor det er mulig plantes nye trær etter endt anleggsfase. Trærne må være stedege trær som hører hjemme langs vassdrag f.eks. or eller selje.

## **2.9. Belysning**

Kunstig belysning av utearealer skal utformes på en måte som minimerer negative konsekvenser for insekter, med følgende anbefalinger:

- Utforming og vinkling av lamper og stolper som hindrer «lysløkkasje og lysforurensing» som utebelysning (f.eks. laveresittende (maks 1 meter over bakken) downlights blendet av i front)
- Redusert lysstyrke på lamper
- Redusert antall lamper og bruk av lyspærer med liten/ingen andel av UV-lys i lysbølgespekteret (f.eks. natriumlamper eller spesielle LED-lamper)

## **2.10. Parkering barnehage, grunnskole og videregående skole**

### **2.10.1. Sykkelparkering**

- Barnehage                    Minimum 4 plasser per 10 barn
- Grunnskole                Minimum 16 per 10 årsverk
- Videregående skole    Minimum 16 per 10 årsverk

Illustrasjonsplanen er retningsgivende for hvor sykkelparkeringsplassene kan plasseres.

Sykkelparkeringsplassene skal være låsbare, driftssikre og ha plass til sykler av ulik størrelse, og det skal være minst 1 mulighet for lading. Det skal etableres parkeringsareal for minst 2 sykkelvogner under tak. I nye bygg med mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

### **2.10.2. Bilparkering**

- Barnehage                    Inntil 3 plasser per 10 barn
- Grunnskole                Inntil 3 plasser per 10 årsverk
- Videregående skole    Inntil 1,5 plasser per 10 årsverk

Bilparkering for barnehagen og grunnskolen skal løses innenfor felt f\_PP. Bilparkering for den videregående skolen skal løses innenfor felt UN6, hvor minst 1 plass skal reserveres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

## **2.11. Bygge- og anleggsfasen**

- 2.11.1. I perioden for hekke- og yngletid april-juni skal det vises hensyn til fugl, fisk og pattedyr, og det tillates ikke sprengningsarbeid. Anleggsarbeid bør startes om høsten.
- 2.11.2. Det skal gjennomføres tiltak for å forhindre spredning av parkslirekne.

## **2.12. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

### **2.12.1. Utomhusplan**

Til søknad om rammetillatelse for det enkelte tiltak skal det medfølge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise hvordan plankart og bestemmelser er fulgt opp. Utomhusplanen skal vise bygningers plassering, plassering og detaljering av leke- og uteoppholdsareal, utforming av sykkel- og bilparkeringsplasser og renovasjonsanlegg, terrengbearbeidelse og høydeangivelse, møblering, murer, trapper, gjerder og vegetasjon, støyskjermer og materialvalg på faste dekker.

Til søknad om igangsettelse for det enkelte tiltak skal det følge med en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise eventuelle ledelinjer, stolper, plassering av utendørs belysning og beplantning.

### **2.12.2. Klima og miljø**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides dokumentasjon på tiltak i pkt. 2.7.

### **2.12.3. Plan for bygge- og anleggsfasen (§12-7 nr. 12)**

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en plan for sikring av tiltaksområdet i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- Plassering av riggområde. Avsperring av byggeområde.
- Støy i bygg- og anleggsfasen. Vurderingen skal omhandle støynivå, varighet, foreslåtte tiltak for å redusere støy, plan for oppfølging av underleverandører og plan for kommunikasjon med naboer. Lydmåling må utføres. Vurderingen skal gjøres med utgangspunkt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442).
- Gjennomføring av støvforebyggende tiltak.
- Tiltak for å ivareta myke trafikanters og skolens elever sikkerhet, og en plan for hvordan eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase eller erstattes av likeverdige forbindelser.
- Tiltak for å ivareta av trafiksikkerheten i forbindelse med bruk av anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- Håndtering av fare ved sprengnings- og anleggsarbeider. Planen skal også omhandle dokumentasjon av eventuelle skader på naboeiendommer som følge av slike arbeider.

### **2.12.4. Tiltaksplan mot forurensning av vassdrag**

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om tiltaket vil gi fare for negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Apeltunvassdraget/Nordåselva i bygge- og anleggsfasen. Ved eventuell fare for forurensning skal det legges ved tiltaksplan med avbøtende tiltak. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides av fagkyndige. Gjennomførte tiltak skal dokumenteres. Tiltaksplanen skal inneholde redegjørelser for:

- hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, herunder nødvendige avbøtende tiltak som midlertidige fellingsdammer, bruk av fiberduk, sedimentasjonsbasseng.
- hvor masser kan mellomlagres.
- overvåking av overflatevann og vannkvalitet i vassdraget.
- bevaring av eksisterende kantvegetasjon.
- revegetasjon/ny beplantning av kantvegetasjon.
- nødvendige sikringstiltak som ved betongarbeider forhindrer at betongslam forurenses vassdraget.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

##### **3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt UN1-UN6, BH, BK) (§ 12-5 nr. 1)**

###### **3.1.1.a. Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan er retningsgivende for detaljprosjektering av utomhusanlegg. Universelt utformet forbindelse fra f\_GG2 til inngangspartier i UN2, UN3 og UN4 vist i illustrasjonsplanen er retningsgivende for opparbeiding av universell atkomst til skolen. Dersom detaljprosjektering kan vise en tilsvarende eller bedre løsning til universelt utformet tilkomst, skal denne inngå i utomhusplan etter pkt. 2.12.1.

###### **3.1.1.b. Utnyttelsesgrad**

Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan for alle felt, unntatt for felt BK.

###### **3.1.1.c. Gjenreisning ved eventuell brann**

Bebyggelse regulert i planen, inkludert bygg som i plankart er markert med juridisk linje for bebyggelse som inngår i planen, kan bygges opp i tilsvarende volum ved en eventuell brann.

###### **3.1.1.d. Utforming**

Det tillates ikke fasader med store flater med signalfarger rettet mot den økologiske korridoren i felt o\_GN1 og o\_GN4-8.

##### **3.1.2. Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK**

3.1.2.a. Takvinkel på nybyggene i feltet skal være mellom 30 og 40 grader, og det tillates arker/kobbhus.

3.1.2.b. Det tillates etablert inntil 2 nye boenheter og inntil 2 nye bilparkeringsplasser på tomten.

3.1.2.c. Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

3.1.2.d. Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minst 60% skal ligge på bakkeplan.

3.1.2.e. Privat uteoppholdsareal på bakken eller på balkong/altan/terrasse/veranda tillates oppført utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

3.1.2.f. Nye boliger kan bygges i rekke og skal ha en utforming som er tilpasset eksisterende bolig.

3.1.2.g. Nye boliger skal ha en materialbruk som hovedsakelig er tre, og fasader skal være hvite eller ha jordfarger. Tak skal være røde.

##### **3.1.3. Barnehage BH**

3.1.3.a. Tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser, men det tillates en justering av byggegrensen på maksimalt 1 meter, dersom detaljprosjekteringen viser behov for dette.

3.1.3.b. Frittstående småbygg som boder, redskapshus, veranda og andre mindre tiltak som lekehus, overbygget uteareal o.l. kan plasseres utenfor byggegrenser, men skal ikke hindre sikt til Nordåsvannet mellom bebyggelse i felt BH og bebyggelse i felt UN2. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for siktlinjen.

3.1.3.c. Utforming, takform, materialbruk og fargebruk skal tilpasses dagens bygg.

- 3.1.3.d. Uteområdet skal utstyres med varierte lekeapparater og funksjoner tilpasset de ulike aldersgruppene i barnehagen, og som samlet ivaretar barnas behov for motorisk utvikling.
- 3.1.3.e. Det skal etableres et gjerde som ivaretar en 5 meters sikringszone rundt trafo som ligger i felt EA.

#### **3.1.4. Undervisning UN1**

- 3.1.4.a. Felt UN1 skal benyttes til uteareal for grunnskolen.
- 3.1.4.b. Maksimal utnyttelse fremgår av plankart, og ivaretar muligheten for mindre bygninger, som bod, redskapshus, forsøksbyggeri, installasjoner og andre mindre tiltak. Bod og redskapshus skal oppføres innenfor byggegrenser. Frittstående småbygg, som lekehus- og installasjoner, overbygde arealer som gir ly for vær og vind, forsøksbyggeri i undervisningssammenheng o.l. kan plasseres utenfor byggegrenser.
- 3.1.4.c. I UN1 skal det anlegges universelt utformet atkomst fra f\_GG2 til inngangspartier i UN2, UN3 og UN4 i tråd med pkt. 3.1.1.a.
- 3.1.4.d. Uteområdet skal legges til rette for variert lek og utstyres med funksjoner tilpasset de ulike aldersgruppene i skolen, som samlet ivaretar elevens behov.

#### **3.1.5. Undervisning UN2**

- 3.1.5.a. Frittstående småbygg og installasjoner relatert til lek kan plasseres utenfor byggegrenser, forutsatt at åpningen mellom bebyggelse i felt UN2 og UN4 ikke stenges, og sikt til Nordåsvannet mellom bebyggelse i UN2 og BH ivaretas. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for siktlinjer.
- 3.1.5.b. Ny bebyggelse skal ha en plassering og fargebruk som hensyntar eksisterende bygg i felt UN4. Takform og materialbruk kan skille seg fra bygg i UN4.
- 3.1.5.c. Tak skal utformes som både pulttak og flatt tak, og gesims skal senkes mot Nordåsvannet.
- 3.1.5.d. Ut over maksimale gesims- og mønehøyder, tillates mindre takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp- og heissjakter, med en høyde på inntil 1 meter over regulert høyde og en utstrekning på inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg og installasjoner skal utformes slik at de oppleves som en integrert del av bebyggelsen.
- 3.1.5.e. Bebyggelsen skal ha jordfarger.

#### **3.1.6. Undervisning UN3**

- 3.1.6.a. Midtre del av eksisterende bygg tillates påbygget i høyden. Takvinkel skal ikke være slakere enn 15 grader.
- 3.1.6.b. Nord for eksisterende bygg tillates etablert et tilbygg som skal sikre universelt utformet tilkomst fra felt f\_PP og inn i bygget, samt tilkomst med heis til eksisterende bygg.
- 3.1.6.c. Maksimal gesimshøyde lengst nord er k+19. Tilbygget skal ha skrå takvinkler som ikke er brattere enn 35 grader. Det tillates tilbaketrukket toppetasje med takterrasse mot nord.
- 3.1.6.d. Sør for eksisterende bygg tillates et mindre tilbygg i 1 etasje og med flatt tak. Ved etablering av nybygg her skal det sikres en tverrforbindelse for gående til gangpassasjen på østsiden av eksisterende bygg. Denne kan etableres som trapp eller rampe og skal være minimum 2 meter bred.
- 3.1.6.e. Ut over maksimale gesims- og mønehøyder, tillates mindre takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp- og heissjakter, med en høyde på inntil 1 meter over regulert høyde og en utstrekning på inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg og installasjoner skal utformes slik at de oppleves som en integrert del av bebyggelsen.
- 3.1.6.f. Ny bebyggelse skal utformes med en vertikal oppdeling som bidrar til å bryte ned lengdevirkningen. Virkemidlene skal være sprang i fasaden, skifte i fasademateriale og/eller ulik fargebruk.
- 3.1.6.g. Fargebruk og materialbruk skal ta hensyn til omgivelsene rundt, og det skal primært benyttes jordfarger.

### **3.1.7. Undervisning UN4**

- 3.1.7.a. Det tillates oppført tilbygg i øst samt overbygget areal langs byggets nordøstre fasade. Overbygget areal skal ikke hindre ferdsel for myke trafikanter til bygg i felt UN2.
- 3.1.7.b. Nye tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg i takform, uttrykk, fargebruk og materialbruk.

### **3.1.8. Undervisning UN5**

- 3.1.8.a. Det tillates oppført tilbygg på byggets vestre fasade tilknyttet inngangspartiet.
- 3.1.8.b. Takform, uttrykk og materialbruk skal tilpasses eksisterende bygg.

### **3.1.9. Undervisning UN6**

- 3.1.9.a. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygg i takform, uttrykk, fargebruk og materialbruk.
- 3.1.9.b. Utearealet skal inneholde bord, sitteplasser og kjøkkenhage.

### **3.1.10. Energianlegg EA**

Felt EA skal benyttes til nettstasjon/trafo.

### **3.1.11. Renovasjonsanlegg RA**

I felt RA kan det etableres skur for containere.

### **3.1.12. Uteoppholdsareal UTE**

- 3.1.12.a. Felt f\_UTE skal benyttes til uteareal for grunnskolen.
- 3.1.12.b. Det tillates etablering av redskapsbod, drivhus, lekehus og andre installasjoner relatert til lek og pleie av skolehagen.
- 3.1.12.c. Materialbruken skal være miljøvennlig, det skal i hovedsak benyttes naturmaterialer og det tillates ikke bruk av gummidekker.
- 3.1.12.d. Felt f\_UTE skal være felles for UN1-UN5.

### **3.1.13. Annet uteoppholdsareal AUT**

- 3.1.13.a. Felt f\_AUT skal benyttes til uteareal for grunnskolen, men skal også være offentlig tilgjengelig.
- 3.1.13.b. Nye bygg er ikke tillatt, men andre tiltak som ikke hindrer tilkomst til formål VA-tunnel er tillatt.
- 3.1.13.c. Felt f\_AUT skal være felles for UN1-UN5.

## **3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1. Veg V**

Felt V er tilkomstvei for kjørende og myke trafikanter til formål BK, og skal opparbeides med minimum bredde på 3,5 meter.

### **3.2.2. Kjøreveg KV1-2**

- 3.2.2.a. Felt f\_KV1 skal utformes med snuplass og oppstillingsplasser for av- og påstigning.
- 3.2.2.b. Kjøreveg f\_KV1-2 skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
- 3.2.2.c. Felt f\_KV1-2 er felles for UN1-5, BH og brukere av parkeringsplassen f\_PP.

### **3.2.3. Kjøreveg KV3**

- 3.2.3.a. Felt f\_KV3 skal utformes som snusløyfe og skal benyttes til av- og påstigning.
- 3.2.3.b. Kjøreveg f\_KV3 skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
- 3.2.3.c. Felt f\_KV3 er felles for UN6.

### **3.2.4. Kjøreveg KV4-6**

- 3.2.4.a. Kjøreveg o\_KV4-6 skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
- 3.2.4.b. Kjøreveg o\_KV5 skal være enveiskjørt.

### **3.2.5. Gangareal GG**

- 3.2.5.a. Feltene skal benyttes til gangareal og utformes med fast dekke.
- 3.2.5.b. Innenfor felt f\_GG2 skal det etableres en rampe med maksimal stigning på 1:15 ned til felt RA.
- 3.2.5.c. Felt f\_GG1-2 er felles for UN1-5, BH og brukere av parkeringsplassen f\_PP.
- 3.2.5.d. Felt f\_GG3 er felles for UN6.

### **3.2.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT1**

Innenfor felt o\_AVT1 skal det etableres mur i samsvar med etablert situasjon og sikringsgjerde.

### **3.2.7. Annen veggrunn - grøntareal AVG**

- 3.2.7.a. Arealet skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon, som f.eks. blomstereng.
- 3.2.7.b. Felt f\_AVG3-6 og f\_AVG8-9 er felles for UN1-5 og BH.
- 3.2.7.c. Felt f\_AVG17 er felles for UN6.

### **3.2.8. Parkeringsplasser PP**

- 3.2.8.a. Det kan etableres inntil 41 bilparkeringsplasser i formål f\_PP.
- 3.2.8.b. Arealene skal utformes med fast og kjørestærkt dekke.
- 3.2.8.c. Minimum 4 av bilparkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.
- 3.2.8.d. Parkeringsplassene på felt f\_PP skal sambrukes av barnehagen, grunnskolen, speideren og brukere av friluftsområdet Skjoldabukta, gnr. 40 bnr. 397.
- 3.2.8.e. Felt f\_PP er felles for UN1-5, BH og brukere av parkeringsplassen f\_PP.

### **3.2.9. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SK1**

- 3.2.9.a. Felt o\_SK1 skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og sambrukes som oppstillingsplass for busser til skolen, 1. Skjold speidergruppe, og andre som benytter buss ved besøk i Skjoldabukta. Arealet kan også benyttes til varelevering.
- 3.2.9.b. Arealet skal utformes med fast og kjørestærkt dekke.

### **3.2.10. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SK2**

- 3.2.10.a. Felt f\_SK2 skal benyttes til oppstillingsplass i forbindelse med varelevering og renovasjon.
- 3.2.10.b. Felt f\_SK2 er felles for UN6.

### **3.2.11. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SK3**

- 3.2.11.a. Felt f\_SK3 skal benyttes til gjennomgående gangveg med nedsenket kantstein i avkjørselen.
- 3.2.11.b. Felt f\_SK3 er felles for UN1-5 og BH.

### **3.2.12. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål SAA**

- 3.2.12.a. Felt f\_SAA kan benyttes til lagring av utstyr og annet materiell tilknyttet barnehagen, skolen og speideren.
- 3.2.12.b. Felt f\_SAA er felles for UN1-5 og BH.

## **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1. Naturområder GN**

- 3.3.1.a. Arealene skal benyttes til naturområder og friluftsmål.
- 3.3.1.b. Det kan etableres stier. Disse tillates utformet med enkel grusing, dekke av bark eller lignende.
- 3.3.1.c. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 3.3.1.d. Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

### **3.3.2. Turveg TV**



- 3.3.2.a. Turveger skal benyttes for allmennheten og som snarveg for skole.
- 3.3.2.b. Det settes ikke krav til at turvegene skal være universelt utformet.
- 3.3.2.c. Turvegene o\_TV1 og o\_TV3-6 kan gruses i 1 meters bredde og terrenget kan bearbeides med trapper og klopper og lignende.
- 3.3.2.d. Turvegen o\_TV2 skal gruses i 1 meters bredde og terrenget kan bearbeides med trapper og klopper og lignende ved behov.

### **3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **3.4.1. Naturområde NO**

Arealet omfatter en elv. Utfylling og tiltak i arealet er ikke tillatt.

## **4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1. Frisiktsone (H140)**

I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Avfallsdunker for boliger kan ikke plasseres i frisiktsoner.

### **4.2. Faresone ras- og skredfare (H310)**

- 4.2.1. Ved tiltak innenfor faresoner for ras- og skredfare skal det gjøres sikringstiltak i samsvar med skredfareutredning datert 03.07.2024.
- 4.2.2. H310\_1: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 4.2.3. H310\_2-8: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

### **4.3. Faresone flomfare (H320)**

Nye tiltak innenfor faresonen er ikke tillatt, med unntak av etablering av infrastruktur i tråd med plankart.

### **4.4. Hensynssone naturmiljø (H560)**

Tiltak som forringe hensyn til naturmangfold er ikke tillatt i denne sonen.

### **4.5. Hensynssone kulturmiljø (H570)**

Hensynssonen omfatter kulturminne fra andre verdenskrig, et dekningsrom i fjell, Askeladden ID 212784. Tiltak i området er ikke tillatt. Det tillates skjøtsel av vegetasjon.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde #1**

I området er det tillatt å etablere broforbindelse for myke trafikanter. Kantvegetasjon langs vassdraget skal så langt som mulig bevares. I bygge- og anleggsperioden må det sikres mot avrenning til vassdraget. Broen skal utformes med robust materialbruk og med et formuttrykk og en fargebruk som tar hensyn til omgivelsene.

### **5.2. Bestemmelsesområde #2**

I området skal tiltak og konstruksjoner og bruk knyttet til formål f\_AUT ikke hindre atkomst til eller biloppstilling for VA-tunnel.

### 5.3. Bestemmelsesområde #3

Bygninger og installasjoner i bestemmelsesområde #3 kan benyttes av barnehagen, skolen, speideren og allmennheten.

### 5.4. Bestemmelsesområde #4

Området inngår i skolens uteoppholdsareal som et naturområde. Det tillates mindre tiltak, som for eksempel etablering av lekejungle, gapahuk, bål plass, bord og benker. Tiltak i naturområdet skal kun utføres i naturmateriale og i jordfarger. Gummi/plast-fallunderlag tillates ikke.

## 6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

### 6.1. Før rammetillatelse (felt UN2)

Før rammetillatelse kan gis for ny bebyggelse i felt UN2 skal veibredde frem til bygget være utvidet til 3,5 meters bredde slik at det gir atkomst for utrykningskjøretøy.

### 6.2. Før igangsettingstillatelse (felt UN2)

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse i formål UN2 skal nødvendige sikringstiltak i tråd med Skredfarevurdering i faresone H310\_1 være gjennomført, jf. pkt. 4.2.

### 6.3. Før bebyggelsen kan tas i bruk (felt BK)

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelse 3.1.2.d og 3.1.2.e.
- Utvidelse av kjørevei V i samsvar med bestemmelse 3.2.1.
- Snuhammer og parkeringsplasser vist i illustrasjonsplan.

### 6.4. Før ferdigattest (felt UN2)

Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse i formål UN2:

- Universelt utformet tilkomst fra f\_GG2 til inngangspartier i UN2, UN3 og UN4 være opparbeidet.
- Turveg o\_TV2 skal være opparbeidet iht. pkt. 3.3.2.
- Utearealer innenfor feltet skal være opparbeidet i tråd med bestemmelse 2.12.1.

### 6.5. Før ferdigattest (felt UN3)

Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse i formål UN3:

- Uteoppholdsareal f\_UTE skal være opparbeidet.
- Renovasjonsareal RA og uteoppholdsareal f\_AUT skal være etablert.
- Felles samferdselsanlegg f\_KV1-2, f\_GG1-2, f\_AVG3-6, f\_AVG8-9, f\_PP og f\_SK3 skal være etablert.

### 6.6. Rekkefølge i tid (felt UN2, UN3)

Felt UN2 skal bygges ut før felt UN3.

## Dokumenter som gis juridisk virkning

- Skredfareutredning, datert 03.07.2024

## Dokumenter som gjøres retningsgivende

- VA-rammeplan, datert 12.06.2020
- Illustrasjonsplan, datert 18.09.2024

FORSLAG