



DETALJREGULERING FOR GBNR. 1/547 – STRØMDALJORDET 58

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	20/17411
PlanID:	2021002
Dato for plankartet:	24.1.2022
Dato for bestemmelsene:	7.9.2022
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:	

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:500, datert 24.1.2022.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flytting av Oasen skole fra Gulsetvegen til Strømdaljordet 58.

1.3 Reguleringsformål

Planen inneholder følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5-1)

- Kombinert Offentlig eller privat tjenesteyting/Næring BKB

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5-2)

- Veg SV1-SV3
- Parkering P1
- Fortau SF1-SF4
- G/S-veg SGS1-SGS3
- Annen veggrunn tekniske anlegg SVT
- Annen veggrunn grøntareal SVG
- Holdeplass/Dropsone H
- Renovasjonsanlegg R1

Hensynssoner

- Hensynssoner H140



2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for ombygging til skole skal:

1. utearealer med kjøreatkomst, dropsone, tekniske anlegg, parkering, sykkelparkering og beplantning være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan.
2. utearealet opparbeides for inntil 100 elever og være minimum 3000 m². Ut over 100 elever skal skolearealet utvides med minst 30 m² per elev.
3. støyskjerm i henhold til plankart være etablert
4. fortau SF4 være opparbeidet og fotgjengerfelt som forbinder SF1 til SGS2 være etablert.
5. bussholdeplass langs Gulsetringen (sydgående retning) være oppgradert i samsvar med håndbok V123. Det skal også være etablert sykkelstativ for minimum 6 sykler på holdeplassen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Før det gis rammetillatelse for nybygg/ombygging/nyanlegg skal det foreligge godkjent landskapsplan som viser:

1. ny/endret bebyggelse
2. terrengbearbeiding
3. kjøreatkomst og inngangsforhold
4. parkeringsløsning, inkl. HC- og sykkelparkering
5. søppelhåndtering/miljøstasjon
6. beplantning
7. utendørs møblering og lekeinstallasjoner
8. belysning
9. prinsipløsning for lokal håndtering av overvann
10. øvrige element i landskapet som synes nødvendig for å beskrive tiltaket

Det skal også være gjennomført beregning av BGF (blågrønn faktor) eller tilsvarende for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. BGF for området skal ikke være mindre enn 0,8

Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg/nyanlegg:

1. skal det foreligge godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg, med teknisk plan som viser framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur.
2. skal det foreligge geotekniske vurderinger for bygg eller tiltak på ny grunn innenfor planområdet. Sikringstiltak, utgravings- og fundamenteringsløsning skal være godkjent av geoteknisk sakkyndig ved søknad om igangsettingstillatelse.



2.3 Miljøforhold

2.3.1 Universell utforming

Uterom og utomhusanlegg skal utformes etter prinsipper for universell utforming og skal være tilgjengelig for alle. Utforming av universell utforming skal vises i landskapsplan. Bygninger skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. tilgjengelighet i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.3.2 Energi

Ved planlegging av nybygg skal alternative løsninger for miljøvennlige energikilder utredes.

2.3.3 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeider er mistanke om- eller påtreffes forurensede masser skal gravearbeidene stanses og miljøkonsulent tilkalles. Nye masser som tilføres eiendommen skal være rene.

2.3.4 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak, og skal vises i teknisk plan for tiltakene.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.4.1 Støy

Tiltak i området skal planlegges og bygges i samsvar med statlige retningslinjer for støy. Det skal etableres støyskjerm i henhold til plankart i minimum 2,0 meter høyde over skolens uteområde slik at støybelastningen på skolens uteområde ikke overstiger 55 dB 1,5 meter over bakken. Det skal videre gjøres støydempingstiltak på fasade som er eksponert mot støykilde (Gulsetvegen), slik at det oppnås tilfredsstillende støynivå innendørs i skolens lokaler, jf. teknisk forskrift.

2.4.2 Grunnundersøkelser

Ved nybygg og anlegg innenfor planområdet skal det foretas geotekniske vurderinger.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak dukker opp kulturminner, må arbeidene straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, Skal Telemark Fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).



3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Arealbruk.

Område BKB er kombinert område for offentlig eller privat tjenesteyting og næring. Virksomhet som medfører støy og/eller tungetrafikk samt gatekjøkken tillates ikke etablert innenfor planområdet

3.1.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Frittliggende installasjoner for bruk og drift av uteområdene kan anlegges utenfor byggegrensene.

3.1.3 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote 95. Eventuelle takoppbygg for tekniske installasjoner kan ha byggehøyde inntil kote +98 med maksimalt 15 % av takflaten.

Solcellepaneler/solfangere og lignende tillates med maks 2,5 meter høyde på tak. Installasjonene skal trekkes minst. 5 meter inn fra ytre gesimskant.

3.1.4 Utnyttelsesgrad

Beregning av bebygd areal omfatter bygninger, overbygde arealer og biloppstillingsplasser. Maks bebygd areal (BYA) er 40%.

3.1.5 Bebyggelsens utforming/estetikk

Ny bebyggelse eller ombygging skal gis en helhetlig utforming, materialbruk, fargesetting og detaljering. Skolebygget skal ha tydelig inngangparti som gjør det enkelt å finne fram.

3.1.6 Landskapets utforming

Landskapsplan datert 17.6.2022 skal legges til grunn for opparbeiding av uteområdene. Arealene skal gis en høy kvalitet når det gjelder utforming og materialbruk. Stedegen vegetasjon, jordvoller og behandling av overflatevann skal benyttes i utformingen av uteområdene. Det skal tilrettelegges for en allsidig bruk for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Tilrettelegging for klatring og annen aktiv lek skal vektlegges.

3.1.7 Vegetasjon

Vegetasjon i randsonen av området skal i størst mulig grad bevares og tilpasses til arealets funksjon.

Ved etablering av skråninger og andre terrenginngrep, skal terrengform, nivå og helningsgrad harmonere med bruken og omgivelsene.



3.1.8 Parkering

Innenfor planområdet gjelder følgende krav til opparbeiding av parkeringsplasser:

Virksomhet	Min. antall parkeringsplasser	Min. antall sykkelplasser
Undervisning	0,5 plasser/ansatt	2 plasser/ansatt
Næring	0,7 plasser/100 m ²	0,5 plasser per/100 m ²

Minst 5 % av p-plasser skal være dimensjonert for HC-parkering.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Offentlige arealer

Kjøreveger, annen veggrunn, droppsone, fortau, og gang- og sykkelveger skal være offentlige.

Områdene for annen veggrunn omfatter vegareal som område for skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, område for snøopplag, stabiliserende tiltak og arealer for plassering av ledninger og tekniske anlegg/utstyr.

3.2.2 Andre tekniske anlegg

Område P1 skal nyttes til parkering for virksomhetene på eiendommen gnr/bnr 1/547.

Støyskjerm plasseres i formålsgrensen som vist på plankartet.

Anlegg for renovasjon R1 kan etableres som innebygd eller nedgravd løsning.

4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner (H140)

Det er anvist frisiktsoner i plankartet. Innenfor frisiktsonene tillates ikke beplantning eller lignende med en høyde 0,5 meter eller høyere over tilstøtende vegers planum. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger, eller bebyggelse tillates heller ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer.

