

# Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYE ROSSELAND SKOLE SONGDALEN KOMMUNE

Reguleringsplanen består av disse bestemmelser, Plankart for bebyggelse datert  
06.06.2018

Revidert 06.06.2018

## § 1 GENERELT

- §1.1.** Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrenser på plankart datert 06.06.2018 i målestokk 1:2000.
- §1.2.** Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg

Undervisning

### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn - grøntareal (7)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (7)

Gang-/sykkelveg (4)

Parkeringsplasser (5)

Veg (7)

### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde - grønnstruktur

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

- §2.1. Teknisk infrastruktur(PBL § 12-7 nr 1 og 4)**
- §2.1.1. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m skal legges som jordkabel.
  - §2.1.2. Ventilasjonsaggregater, heisinstallasjoner, luftetter, ventilasjonsutkast mm. skal være innebygget.
- §2.2. Tilgang til området**
- §2.2.1. Opparbeidet uteområder med tilhørende uteanlegg skal være åpent for opphold og lek utenom skolens åpningstider
- §2.3. Støy(PBL § 12-7 nr 12)**
- §2.3.1. Støyskjerm og/eller voll kan etableres utenfor byggegrense, innenfor formål o\_BU.
  - §2.3.2. Det skal i byggesøknad redegjøres for tilstrekkelige støyreducerende tiltak på fasader for å ivareta kravene i NS 8175.

## § 3

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- §3.1. o\_BU- Utnyttelse**
- §3.1.1. Tillatt samlet maksimalt bebyggt areal er 50% av det totale arealet oppgitt i plankartet. Uavhengig av utnyttelsesgraden må normkrav til uteoppholdsareal pr. elev ivaretas i utbyggingen.
- §3.2. o\_BU - Riving**
- §3.2.1. Plankartet viser bygg som forutsettes revet med egne linjer.
- §3.3. o\_BU - Byggegrense**
- §3.3.1. Byggegrense for er vist i plankartet. Der den ikke fremkommer, ligger byggegrensen i formåls grensen.
  - §3.3.2. Tiltak for å redusere støy i området tillates oppført utenfor byggegrensene.
- §3.4. o\_BU - Høyder**
- §3.4.1. Bygningenes maksimale mønehøyde er satt til kote +29.2
  - §3.4.2. Ved flatt tak gjelder kote +29.2 som byggets totale høyde.
  - §3.4.3. Enkelte mindre bygningsdeler, tekniske installasjoner osv. tillates stikke høyere enn kote +29.2

- §3.4.4. Gulv i 1. etasje innenfor planområdet skal ligge på kote +16,7.
- §3.4.5. Terrenget innenfor BU skal ligge på kote +16,5 Tilpasninger og justeringer ved overganger, langs fasader, og ved innganger, samt arronderinger for å sikre overvannshåndtering tillates med annen høyde.

## § 4

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

#### **§4.1. Avfallshåndtering o\_BRE**

- §4.1.1. Avfallshåndtering skal ivaretas innenfor området.

#### **§4.2. Nettstasjon**

- §4.2.1. Ny nettstasjon tillates plassert/oppført innenfor planen, plasseringen skal skje etter anvisning fra Agder Energi.

#### **§4.3. Parkering o\_SPP 1**

- §4.3.1. Innenfor formålet skal arealene kun nyttes til parkering knyttet til bruk av tjenester innenfor planområdet. Det skal etableres 4 HC parkeringer innenfor formålet.

#### **§4.4. Parkering 0\_SPP 2**

- §4.4.1. Innenfor formålet skal arealene kun nyttes til parkering knyttet til bruk av tjenester innenfor planområdet.

#### **§4.5. Parkering o\_SPP 3**

- §4.5.1. Innenfor formålet skal arealene kun nyttes til parkering knyttet til bruk av tjenester innenfor planområdet. Det skal etableres 4 HC parkeringer innenfor formålet.

#### **§4.6. Parkering o\_SPP4-5 Sykkel**

- §4.6.1. Innenfor området tillates oppført bygg/innretninger til sykkelparkering iht. til utløst behov om antall sykkelparkeringer for nye tiltak etter PBL 1.6 innenfor o\_BU. Minimum av halvparten av etablerte sykkelplasser skal være overdekket.

#### **§4.7. Gang og sykkelveger o\_SGS**

- §4.7.1. Gang og sykkelveger opparbeides etter gjeldene norm for Songdalen kommune

#### **§4.8. Annen veggrunn -teknisk o\_SVG-3,5,6 og 7**

- §4.8.1. Det tillates ikke parkering, arealene skal holdes åpne til snødeponi. Der hvor de grenser til frisisksarealer, må det etableres tydelig skille mellom flatene, slik at snølagring ikke belaster arealer innenfor sikringssonene H 140. Det kan ikke godkjennes tiltak etter PBL 1.6 som vil være til hinder for snølagring.

**§4.9.** Veg o\_SV1

§4.9.1. Plankartet angir kotehøyder for avkjørslene.

## § 5

### HENSYNSSONER PBL § 12-6

**§5.1.** Frisiktsone ved vei

§5.1.1. Innenfor frisiktarealet (markert H-140) tillates ikke bygninger, vegetasjon, gjerder eller andre tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Det skal i frisiktsonen være fri høyde på minimum 2,0 m.

## § 6

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

**§6.1.** Rammetillatelse

- §6.1.1. Før det gis rammetillatelse til tiltak iht. PBL §1.6 innenfor o\_BU, skal det foreligge en landskapsplan/situasjonsplan som viser hvordan man skal løse bygg og anlegg -plassering, disponering av utearealer, adkomst, universell utforming, adkomst for varelevering og avfallshåndtering og overvannshåndtering. Overflatevalg og beplantning, samt gjerder og støttemurer, og evt. støyreducerende tiltak skal også fremgå av denne planen.
- §6.1.2. Før det gis rammetillatelse til tiltak iht. PBL §1.6 innenfor o\_BU skal det fremlegges bygningsmyndighetene en utredning som kartlegger støyforholdene for eiendommen, mtp. veistøy fra E39 og FV114, og støyreducerende tiltak for å tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-1442) og Norsk Standard (NS 8175).
- §6.1.3. Før det gis rammetillatelse til tiltak iht. PBL §1.6 skal det foreligge et brannteknikk konsept som viser plan for adkomst og oppstilling av brannvesenets biler.
- §6.1.4. Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en plan for håndtering/gjenbruk av matjord innenfor planområdet som må fjernes ifm. masseutskiftning. Planen skal godkjennes av landbruksmyndigheten.

**§6.2.** Ferdigattest

- §6.2.1. Før det gis ferdigattest til nybygg skal alt av infrastruktur være etablert. Det samme gjelder tiltak for å sikre tilfredsstillende forhold for støy og støv i området.
- §6.2.2. Skolens utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent landskapsplan/situasjonsplan.
- §6.2.3. Nytt anlegg med tilstrekkelig brannvann etter forskriftene skal være etablert.