



**HALDEN**  
KOMMUNE

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

**Detaljregulering for Os skole og idrettsanlegg**

**Plan nr.: G-728**

---

Bestemmelsene er datert:	13.09.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	10.12.2020
Dato for kommunestyrets vedtak:	---,---

---

## **§ 1 Planens formål**

Hensikten med planen er å legge til rette for modernisering og utvidelse av Os skole i kombinasjon med et nytt idrettsanlegg som kan betjene flere av byens skoler og idrettsmiljøer.

Skolen og idrettsanlegget med uteområder skal fungere som møteplass, samlingssted og arena for fysisk og kulturell aktivitet ut over skoletiden, og skal utformes med tanke på dette. Skolen skal dimensjoneres for 330 elever.

Tiltaket skal fungere som motor for sentrumsutviklingen i Halden gjennom å øke bykjernens attraktivitet som boområde.

Planen skal balansere ivaretagelsen av det kulturhistoriske miljøet i Os allé med modernisering og videre utvikling av området.

Planområdet skal prioritere gode adkomster til byggeområdet for gang- og sykkeltrafikk, men samtidig ivareta adkomst med motorkjøretøy for virksomheter og beboere i området.

Planen skal følge opp klima- og energiplan for Halden kommune.

## **§ 2 Planens avgrensning**

Det regulerte planområdet er vist med reguleringsgrense i plankartet.

## **§ 3 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6**

### **Bebyggelse og anlegg – § 12-5. nr. 1**

Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse	(BFS)
Sentrumsformål	(BS)
Undervisning	(BU)
Energianlegg	(BE)
Kombinert idrett og undervisning	(BKB)
Kombinert parkeringshus og sentrumsformål	(PHS)
Beverting	(BB)
Øvrig særskilt anlegg – ventilasjon	(BAS)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5. nr. 2**

Samferdselsareal	(S)
Veg	(SV)
Fortau	(SF)
Torg	(ST)
Gatetun	(SGT)

Gang-/sykkelveg	(SGS)
Gangveg	(SG)
Annen veggrunn - grøntareal	(SVG)
Parkering	(SPA)
Parkeringshus	(SPH)
Holdeplass	(SH)

### **Grønnstruktur –§ 12-5. nr. 3**

Blågrønnstruktur	(G)
Turveg	(GT)
Naturområde	(GN)

### **Hensynssoner i reguleringsplan – § 12-6**

Frisikt	(H140)
Flomfare	(H320)
Fare, kvikkleireskred (utløpsområde)	(H310)
Båndleggingssone – infrastruktur	(H410)
Bevaring kulturmiljø	(H570)

## **§ 4 Fellesbestemmelser**

### *4.1 Universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr. 4*

Alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for alle brukere. Gangsoner skal være tydelig markert og være frie for møbleringer og andre hindringer. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri adkomst.

### *4.2 Luftforurensing, jf. pbl § 12-7, nr. 3*

Luftkvalitet på utendørs oppholdsarealer skal ikke overstige grenseverdiene for gul sone i tabell1 i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

### *4.3 Støy, jf. pbl § 12-7, nr. 3*

Støynivå på utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

Ved bygg- og anleggsarbeid innenfor planområdet gjelder støygrensene i tabellene 4, 5 og 6 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

#### 4.4 *Ny vegetasjon*

Det skal plantes nye trær som anvist på plankartet. Øvrig beplantning tillates uavhengig av plan.

#### 4.5 *Reklame og skilt*

Reklame og skilt skal ikke ha et større omfang enn hva som er nødvendig for å sikre anleggets brukere nødvendig informasjon. Det er ikke tillatt med merkevare- eller produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.

#### 4.6 *Vannbåren varme og fjernvarme*

Ny bebyggelse som overstiger BYA 1000 m<sup>2</sup> skal klargjøres for fremtidig tilkobling av fjernvarme.

#### 4.7 *Overvann*

Ved byggetiltak skal utvendige anlegg dimensjoneres i henhold til offentlige og kommunale normer/forskrifter og anvisninger for overvannshåndtering. Overvann/takvann må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Grunnlag for dimensjonering er:

- Klimafaktor 1,4
- Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom og innenfor avgrensning av hver enkelt søknad om rammetillatelse, i henhold til tretrinnsstrategien;

Trinn 1: Infiltrere mindre regn i grønstrukturen på tomta for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området. Dimensjonering: 2-årsregn.

Trinn 2: fordrøye og forsinke stor regn lokalt. Maksimalt 15 l/s per ha tomteareal (eiendom) på slipp til offentlig nett. Dimensjonering: 25-årsregn.

Trinn 3: Ekstreme regn ledes trygt i åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta. Dimensjonering: 200-årsregn.

- For dimensjonering og utførelse av overvannsanlegg gjelder relevante VA/Miljøblad.

#### 4.8 *Automatisk fredede kulturminner*

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;**

### **Undervisning (BU) og Kombinert idrett og undervisning (BKB)**

#### *5.1 Offentlig areal*

Areal avsatt til undervisning (BU) og kombinert idrett og undervisning (BKB) er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

#### *5.2 Byggegrenser og -formål*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor plankartets angitte byggegrenser.

Kjeller og nedgravde anlegg kan bygges utenfor byggegrenser og formålsgrenser, og inntil nabogrenser.

Frittliggende bygg og installasjoner med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>, samt forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 1 m fra nabogrense. Feltene forbeholdes bygninger for undervisning og idrett med tilhørende anlegg, og uteanlegg for lek og opphold.

Utkragede baldakiner og fasadeelementer tillates ut over byggegrenser, forutsatt at de ikke er til hinder for ferdsel og/eller utrykning eller reduserer dagslys for tilstøtende eiendommer. Ev. utkragede elementer skal utføres i ikke-brennbare materialer.

#### *5.3 Grad av utnyttelse (BU)*

Utnyttelse innenfor felt BU styres av byggegrenser i plankartet. Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse innen BU er C+35,5. Anlegg for overvannshåndtering på terreng skal ikke medregnes i % BYA.

#### *5.4 Grad av utnyttelse (BKB)*

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) innenfor felt BKB er BYA = 100%. Deler av BKB har maksimal regulert høyde angitt i plankart. Der regulert høyde ikke er angitt på kart er maksimalt tillatte byggehøyde C+24,5. For trappehus og tekniske installasjoner på tak tillates byggehøyde C+25,0 forutsatt at de er inntrukket minst 2 m fra fasadeliv, at volumene individuelt ikke overstiger 10 m<sup>2</sup>, og at det samlede arealet av bygningsdeler som overskrider C+24,5 ikke utgjør mer enn 10% av BYA.

Installasjoner for høsting av solenergi tillates ut over høydebegrensningene.

#### *5.5 Minste uteoppholdsareal*

Det skal avsettes minimum 18 m<sup>2</sup> uteareal for opphold og lek per elev for Os skole. Dimensjoneringsgrunnlag ved beregning av minste uteoppholdsareal er 330 elever, og med utgangspunkt i de arealene som reelt sett er tilgjengelig oppholds- og lekeareal for elevene innenfor BU og BKB, og som tilfredsstiller følgende kvalitetskriterier:

- *Oversiktlighet:* Arealene skal være oversiktlige og sammenhengende med skolegårdens øvrige uteoppholdsareal.

- *Tilgjengelig*: Det skal være enkelt å nå frem til og ta i bruk arealene i løpet av et friminutt.
- *Sikkerhet*: Arealene skal være sikret fra trafikk, støy og annet som kan utgjøre åpenbar fare for liv og helse.

Areal på tak kan inngå i beregning av uteoppholdsareal dersom kvalitetskriteriene er tilfredsstillende, jf. § 5.6. Den totale andelen uteoppholdsareal på tak skal ikke overstige 30% av det totale uteoppholdsarealet.

Beregning av uteoppholdsareal (tabell) skal følge rammesøknad. Areal avsatt til sykkelparkering, trafo, redskapsboder etc. skal framkomme av tabellen, og utgjør ikke del av uteoppholdsarealet. Areal for overvannshåndtering kan inngå i den grad det er tilgjengelig for opphold. Ev. areal under pergola/leskur som er ment for elevenes opphold skal regnes som del av uteoppholdsareal. Ev. areal innenfor båndlagte felt skal komme frem av tabellen.

#### 5.6 Utomhuskvaliteter

Utearealene skal samlet sett:

- Ha en overordnet formgivning som sikrer sonedeling/romforløp med god integrering av funksjoner
- tilrettelegge for allsidig fysisk aktivitet for lek og spill for barn og unge i hele skolens aldersspenn, f.eks. husker, hinderløyper, klatrestativ med varierende vanskelighetsgrad, rulleområder og ballspillflater
- tilby rolige soner der det er mulig for barna/elevne å trekke seg tilbake
- stimulere, inspirere og utfordre til aktivitet til alle årstider
- tilby naturelementer og terreng/topografi, enten naturlig eller opparbeidet
- gi rom for ulike typer sosiale aktiviteter, gi en følelse av trygghet samt være lette å orientere seg i for brukere i ulike aldre.
- ha en hensiktsmessig utforming og tilrettelegge for variert bruk og utfordringer for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
- ta utgangspunkt i og respektere stedets og området miljø, identitet og historie
- tilby både sol og skygge
- tilby varierte sittemuligheter
- tilby noe areal med takoverbygg/overbygd areal

Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet i utearealenes form, arkitektur og materialvalg.

Uteareal skal ikke være brattere enn 1:3 i store, sammenhengende flater. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.

Skolegårdens landskapsplan (ref. planbeskrivelse, kap. 2.1; *Skolens uteområde*) skal være retningsgivende for grad av møblering og opparbeidelse av skolegården.

Utearealene skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 12 vårjevndøgn.

Utearealene skal ha kunstig belysning med plassering og lysstyrke som skaper trygghet og god lesbarhet over området for alle brukere – også på kveldstid. Belysning skal utformes iht. krav i Lyskulturs publikasjoner 1C, NS 11001-1 universell utforming.

Utearealene skal i størst mulig grad utformes slik at det ikke oppstår blindsoner der uønsket aktivitet kan foregå uforstyrret.

Samtlige større, sammenhengende oppholds- og aktivitetsflater skal ha trinnfri adkomst gjennom hele døgnet, uten bruk av heis. Det tillates at soner for krevende motorisk lek ikke er universelt utformet gitt at den oppholdsflaten de naturlig inngår i har likeverdig tilgjengelighet. Soner for lek og opphold skal være tydelig adskilt fra gangsoner. Gangsoner skal være tydelig visuelle og være uten møbler og andre innretninger.

Ledelinjer skal føre til/fra uteområdets adkomstpunkter til bebyggelsens innganger og naturlige samlingspunkt i uteområdet. Naturlige ledelinjer skal prioriteres/benyttes, og utformes som en integrert del av designet. Det skal utover ledelinjer være taktil merking (varsselfelt og oppmerksomhetsfelt) i topp og bunn av alle trapper.

Kunstgressbane med gummigranulat tillates ikke. Det skal etableres system og rutiner for å forhindre spredning av granulat.

Anlegg for overvannshåndtering tillates i kombinasjon med areal som inngår som minste uteoppholdsareal (MUA) i den grad anlegget utformes slik at det er tilgjengelig som oppholdsareal.

#### 5.7 *Visuelle kvaliteter*

Bygninger og landskapselementer skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

#### 5.8 *Formspråk og materialbruk (BU)*

Eksisterende skolebygg innenfor BU er regulert til bevaring, jf. plankart. Innomhus tiltak tillates, inklusive rivning av trapper, dekker og bærevegger. Det tillates tiltak og endring på nordvendt og vestvendt fasade. På sørvendt og østvendt fasade tillates endring i form av solavskjerming, lette tak-konstruksjoner for overdekning av sykkelparkering, samt fargeendringer i tråd med ev. fargeendringer på bygningsvolumet for øvrig. Tiltak på byggets fasade skal utformes i harmoni med byggets historiske preg, og underordne seg dette.

Innenfor felt BU skal nye bygningers ytre flater primært utføres i naturstein, tegl, murpuss, glass og/eller båndteking av metall. Materialer skal være av høy estetisk og teknisk kvalitet, med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Gesims og takform skal utformes med tydelig slektskap og samhörighet til eksisterende skolebygg fra 1914. Det skal være tydelig lesbart hva som er del av 1914-bygget, og hva som er tilbygg.

Inngangspartiene for skolen skal være lette å finne, og stå i visuell kontrast til bebyggelsens øvrige fasadeuttrykk.

Gjenbrukte materialer fra rivning/rehabilitering skal synliggjøres i størst mulig grad, av pedagogiske hensyn.

#### 5.9 *Formspråk og materialbruk (BKB)*

Innenfor felt BKB skal bebyggelsens ytre flater primært utføres etter følgende prinsipp:

Bebyggelsens formspråk to-deles horisontalt på C+17.0 (+/-1m). Delelinjen skal være presis, sammenhengende, og lesbar. Delelinjen skal gi et tydelig skille i fasadeuttrykk, og dele inn i to kategorier:

##### *Kategori 1:*

Fasader og bygningsdeler som befinner seg lavere enn delelinjen skal ha en enhetlig, massiv/landskapsmessig utførelse med tydelig tilhørighet til landskaps- og naturelementer. Tettvokst vegetasjon skal prege fasader og støyskjerm mot fylkesveien.

##### *Kategori 2:*

Fasader som befinner seg høyere enn delelinjen skal leses som en streng, enhetlig og presis geometrisk «sluttet» form. Gesimslinjer og skjørt skal være sammenhengende. Materialbruk skal være enhetlig og volumet skal oppleves som lett/flyktig, gjennom å spille på reflektert dagslys og ev. lavmælt kunstig belysning. Animert belysning tillates ikke.

Takflater som ikke utgjør del av skolens uteoppholdsareal, skal tekkes med vegetasjon/sedum. Installasjoner for høsting av solenergi tillates i kombinasjon med sedum. Ev. paneler for solenergi skal bestå av samme format, og stå orientert etter et tydelig og enhetlig mønster.

Inngangspartiene for idrettshallen skal være lette å finne, og stå i visuell kontrast til bebyggelsens øvrige fasadeuttrykk.

#### 5.10 *Klima og energi*

Det skal legges stor vekt på materialanvendelse og utførelse slik at en oppnår gode miljøkvaliteter og rasjonell drift og vedlikehold. Det skal velges miljøvennlige løsninger der disse har minimum samme kvalitet som standardiserte løsninger.

Det skal ikke benyttes regnskogstømmer, hverken som helt produkt eller som deler av et produkt.

#### 5.11 *Rivning*

Bygninger som på plankartet er markert med stiplet konturlinje forutsettes revet. Dette omfatter gymsal, SFO-bygg og Halden bad.



Granittblokker, trapper og bygningselementer fra Halden bad skal i størst mulig grad gjenbrukes på stedet. Det skal etterlates reminisenser etter Halden bad, i form av avmerkinger av byggets plassering og/eller etterlatte materialer. Reminisenser skal inngå som en naturlig del av områdets utforming og møblering.

Bygg som forutsettes revet/rehabilitert skal kartlegges mtp. potensialet for ombruk av materialer. Dokumentasjonen skal følge dokumentasjonskravet til BREEAM NOR-krav Wst 01, punkt 7.

#### 5.12 *Vegetasjon*

Trær avsatt til bevaring i plankartet kan ikke felles uten at særskilte grunner foreligger, og kun eventuelle nødvendige skjøtselstiltak er tillatt.

Det skal utarbeides en plan for skjøtsel og tilsyn av trær for å søke å unngå personskade etter av nedfall av greiner m.m..

Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak eller lagring innenfor denne sonen.

Ved slutten av trærnes livsløp skal det plantes nye med minimum omkrets på 15 cm i brysthøyde.

Ved planting av ny vegetasjon skal det søkes å unngå planter og trær som er giftige og/eller gir utbredte allergiske reaksjoner.

#### 5.13 *Kulvert*

Det tillates gjennomføring av kulvert for omlegging av Osbekken gjennom områdene BU og BKB. Planlegging og prosjektering av løsning skal skje i samråd med kommunens VA-ansvarlig.

Fare for tilstopping nedstrøms og hvilke konsekvenser det vil ha oppstrøms for omleggingen skal utredes og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

#### 5.14 *Overvannshåndtering*

Ved behandling av rammesøknad som omfatter hele eller deler av områdene BU, BKB, SGT1, SG1-2 og SV1-2 skal det fremlegges en helhetlig plan for overvannshåndtering for hele det omsøkte arealet. Åpne løsninger, permeable flater og grønne tak skal benyttes i overvannshåndteringen. Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom og innenfor rammesøknadens avgrensning, og må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Ved etablering av regnbed/åpne basseng for fordrøyning av regnvann innenfor skolegård skal det dimensjoneres med maksimal vanddybde < 20 cm.

Større takflater skal fortrinnsvis fordrøye/ta opp vann gjennom vegetasjon på takflaten, for å minimere behovet for overvannshåndtering på mark.

### 5.15 *Avfallsreduksjon, forurensing i grunnen og håndtering av masser*

Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk, gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe for miljøet.

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsanering for alle rive-, grave- og byggetiltak. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor feltene BU og BKB og eventuelle andre felt som inngår i samme søknad, skal det fremlegges en felles overordnet massehåndteringsplan.

### 5.16 *Utomhusplan, jf. pbl § 12-7, nr. 1*

Som del av byggesøknaden skal det fremlegges utomhusplan.

Utomhusplan skal minimum vise:

- Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av arealet med omsøkt og framtidig bebyggelse
- Plassering av renovasjon og typebeskrivelse
- Plassering av sykkelparkering
- Uteoppholdsareal (m<sup>2</sup>)
- Eksisterende og planlagt terreng vist med koter og viktige punkthøyder
- Forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger, støyskjerming og gjerder med høyde over 0,7 m
- Materialbeskrivelse (overflater)
- Belysningsplan
- Areal for snøopplag
- Avkjørsel/opparbeidet adkomst (jf. pbl § 28-7, 2. ledd, TEK 17 §§ 8-1 jf. 8-8)
- Gangareal
- Flomveier
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Trær/vegetasjon som skal bevares eller endres
- Prosentvis eller målte størrelser på utearealer med forskjellig bruk
- Omkringliggende nabobebyggelse og gatestruktur
- Beplantning og tilsåing med planteliste
- Møblering og andre arbeider på uteoppholds- og lekeareal
- Oppstillingsplasser og kjøreadkomst for utrykningskjøretøy og varelevering

## **§ 6 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;**

### **Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse - BFS**

6.1 Innenfor felt BFS tillates ikke ny bebyggelse. Se for øvrig § 26.1

## **§ 7 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;**

### **Sentrumsformål – BS1**

#### *7.1 Bebyggelsens formål*

I området kan det oppføres bebyggelse for sentrumsformål med tilhørende anlegg. Herunder også boder, uthus, carporter og garasjer. Under sentrumsformål regnes kontor, servicetjenester og/ eller forretningslokaler, offentlige kontor og service, boliger og undervisning/ skole (privat og offentlig).

Dersom boligformål kombineres med ett eller flere andre formål, skal boligformål ikke plasseres i 1. etasje, men på høyere overliggende etasje(r). Boligformål må ikke blandes med andre formål i samme etasje, og andre formål må heller ikke ligge over etasje med boligformål (boligformål skal alltid ligge i de øverste etasjer i bygninger med kombinerte formål).

#### *7.2 Grad av utnyttelse*

Tillatt bebygd areal: BYA=100%.

#### *7.3 Byggehøyder*

Bebyggelse kan oppføres med følgende maksimal byggehøyde: C+29 for oppstikk, ventilasjonsrom, trappe-/heistårn etc. Det kan ikke oppføres ny etasje over eksisterende etasjer. Boder, uthus, garasjer og carporter kan oppføres i maksimum byggehøyde 3,5 m over gjennomsnittlig terreng (én etasje).

#### *7.4 Estetikk, materialbruk*

Det skal legges vekt på estetikk i bygningenes form, arkitektur og materialvalg. Ny eller endret bebyggelse skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Materialbruken skal tilpasses bygningsvolumene på en slik måte at bebyggelsen fremstår som et slektskap av individuelle volumer. Farger og materialvalg skal godkjennes av kommunen ved byggemelding. Det tillates kun nedadrettet og blendingsfrie armaturer for belysning av skilt.

#### *7.5 Bolig-uteareal*

Det stilles krav til minimum 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet for uteopphold. Uteoppholdsarealet kan legges på markplan, terrasser, balkonger og takterrasse. I tillegg skal det også avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> til nærlekeplass innenfor planområdet på markplan – maksimum 50 m fra inngangsparti til boliger. Dette området skal sikres forsvarlig med innhegning og port.

#### *7.6 Parkering*

Felt BS skal ha parkering på egen tomt. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 0,2 plass pr bolig til felles gjesteparkering.

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,0
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,3 - Maks 1,0	Min 1,0

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder skoler eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i byggesøknad innenfor rammen av 0,1 til 0,6 plasser pr. ansatt/ gjennomsnittlig antall besøkende.

#### 7.8 Terrengmurer

Eksisterende terrengmurer innenfor område BS1 som må fjernes i anleggsperioden for områdene BU, BKB og SG1 skal gjenoppføres og utføres i naturstein.

### **§ 8 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;**

#### **Kombinert sentrumsformål/parkeringshus – PHS1, PHS2**

##### 8.1 Formål

Arealene er avsatt til kombinert parkeringshus og sentrumsformål (PHS). Under sentrumsformål regnes kontor, servicetjenester og/ eller forretningslokaler, kontor og service, boliger og tjenesteyting.

Dersom boligformål kombineres med ett eller flere andre formål, skal boligformål ikke plasseres i 1. etasje, men på høyere overliggende etasje(r).

Innenfor arealet PHS1 tillates også bensinstasjon.

##### 8.2 Grad av utnyttelse

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) innenfor feltene er BYA = 100%.

Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor PHS1 er C+21.

Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor PHS2 er angitt i plankart.

##### 8.3 Formspråk og materialbruk (PHS1)

Eventuell ny bebyggelse skal ha tydelige referanser til bebyggelsen i Garvergata i sør, og næringsbebyggelsen på Os i nord. Volum, takform og oppdeling av fasader skal utformes som en gradvis overgang mellom de to referanseområdene. Ny

bebyggelse skal plasseres i forlengelsen av eksisterende bebyggelses etablerte byggelinjer mot fv. 220 og Garvergata.

Fasader skal fortrinnsvis utføres i tegl, murpuss eller trekledning. Takflater skal fortrinnsvis utføres som båndteking i metall eller tegl, eller tekket med vegetasjon som del av overvannshåndtering.

#### 8.4 *Formspråk og materialbruk (PHS2)*

Bebyggelse skal relatere seg til omkringliggende bebyggelses skala i høyde, utstrekning og materialitet. Det åpnes for gradvis økning i byggets høyde mot nordre hjørne.

Fasader skal utføres i tegl, murpuss, eksponert betong, perforert metall og/eller naturstein. Fasaden skal underdeles i felt med varierende utførelse/materialitet.

Parkeringsetasjer skal sikres tilstrekkelig transparens, innsyn og belysning til at det oppleves som oversiktlig og trygt gjennom hele døgnet. Parkeringshuset skal tilby dedikert inn-/utgang for fotgjengere på hver fasade. 1. etasje kan være fri for fasade. Øvrige etasjer skal ha fasader/skjermer.

#### 8.5 *Hensyn - gravlund*

Eventuell ny bebyggelse innenfor PHS1 skal ta særskilt hensyn til Os gravlund. Innsyn- og støykonsekvenser for gravlundene skal være belyst i ev. søknad om rammetillatelse.

#### 8.6 *Adkomst*

Det skal tilrettelegges for adkomster for gående til parkeringshus fra tilstøtende terrengnivå, der det er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

#### 8.7 *Særskilte krav til boligformål*

Dersom byggetiltak inkluderer boligformål stilles det følgende krav:

Minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsarealet kan legges på markplan, terrasser, balkonger og takterrasse.

Det skal avsettes minimum 0,5 og maksimalt 1 parkeringsplass for bil og 2 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet.

#### 8.8 *Ladestasjoner*

Minimum 10 % av p-plassene innenfor PHS2 skal ha ladestasjon for ladbare kjøretøy. Det kan etableres ladestasjoner for el-sykkel i eller i umiddelbar nærhet av parkeringshusene.

#### 8.9 *Flomsikring*

Ved ev. etablering av parkering i kjelleretasjer skal innkjøring flomsikres.

**§ 9 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;****Sentrumsformål - BS2, BS3***9.1 Formål*

Bebyggelsen utgjør del av etablert bebyggelse, og er inkludert i planområdet utelukkende for å sikre påkrevet hensynssone langs fv. 220 (jf. § 25 – Hensynssone med særskilte krav til infrastruktur H410).

Sentrumsformål innebærer kulturinstitusjon, tjenesteyting, kontor/tjenestetilbud, forretninger, bevertning, håndverksvirksomhet, boligbebyggelse, hotell/overnatting, undervisning og forsamlingslokaler.

*9.2 Grad av utnyttelse*

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er  $BYA = 100\%$ . Maksimalt tillatte gesimshøyde innen BS2 er C+21. Maksimalt tillatte gesimshøyde innen BS3 er C+13,5.

*9.3 Formspråk og materialbruk (BS2)*

Eventuell fasadeendring skal videreføre det markerte, brutte hjørnet i nordenden av bygget. Fasade skal være utført i murpuss.

*9.4 Formspråk og materialbruk (BS3)*

Eventuell ny bebyggelse skal ha tydelige historiske referanser. Bebyggelsens plassering skal tydelig markere gateløpet Garvergata -Svenskegata. Fasader skal fortrinnsvis utføres i trekledning, tegl eller murpuss. Takflater skal fortrinnsvis utføres i tegl eller som båndtekking i metall.

**§ 10 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;****Beverting - BB***10.1 Formål*

Bebyggelsen skal benyttes til eksisterende bevertning/kiosk.

*10.2 Grad av utnyttelse*

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) innenfor felt BB er  $BYA = 100\%$ . Maksimalt tillatte byggehøyde innen BB er C+15.

*10.3 Formspråk og materialbruk (BS2)*

Ved utskiftning av skilt på fasader, fasadebelysning, ramper, gjerder og rekkverk skal dette gjøres i samråd med bygningsmyndigheten. Ramper og ev. utomhus bevertningsareal skal opparbeides som en naturlig del av bygulvet, og utføres i belegningsstein i granitt. Plattinger i trevirke tillates ikke.

**§ 11 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;****Energianlegg (BE), særskilt anlegg - ventilasjon (BAS)***11.1 Formål*

Arealet BE er avsatt til trafo. Arealet BAS er avsatt til luftavkast for ventilasjon.

*11.2 Støy*

For avkasttårn ventilasjon skal støynivå ikke overstige 45 dB(A) dagtid og 35dB(A) natt.

**§ 12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2;****Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - S***12.1 Offentlig areal*

Område avsatt til samferdselsareal S er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

*12.2 Utforming*

Statens vegvesen/aktuell vegmyndighet skal godkjenne byggeplan før gjennomføring for alle tiltak i eller som berører feltet.

**§ 13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2****Veg (SV1-3), gatetun (SGT1, SGT2), gangveg (SG1, SG2), fortau (SF1, SF2)***13.1 Offentlig areal*

Områdene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

*13.2 Formål*

Arealene skal fungere som adkomst til bebyggelsen i Os allé og Rektor Frølichs gate, og prioritere gående og syklende trafikanter, samtidig som de ivaretar nødvendig adkomst for motorkjøretøy.

Arealene skal fungere som trygg skolevei i hverdagen, og som trygg og oversiktlig samlingsplass for store menneskemengder ved større arrangement.

SV1 og SV3 skal tilrettelegges for hente- og bringefunksjon.

Gateparkering tillates i SV1.

Hovedadkomst til Os skole fra Os allé (SG1) og nedre del av Os allé (SG2) reguleres til gangveg.

Rektor Frølichs gate (SGT1) og del av Kristian Augusts gate (SGT2) reguleres som gatetun. Det tillates kjøring til eiendommene på myke trafikanters premisser, men det stenges for gjennomkjøring. Parkering tillates kun på anviste plasser. Det

tillates sykkelparkering, beplantning og møblering. Arealene skal opparbeides som attraktive møteplasser.

I felt SGT1 skal det opparbeides minimum 3 HC-parkeringsplasser for ansatte v/Os skole. For SGT1 skal ev. faste installasjoner plasseres slik at det tilrettelegges for adkomst med mediabil i forbindelse med større arrangement. Oppstilling av mediabil og beredskapsbiler tillates i forbindelse med større arrangement.

### 13.3 *Utforming*

Arealene skal, gjennom utformingen, prioritere gående og syklende trafikanters sikkerhet. Det tillates oppmerking i veibane.

SV1, SV2 og SGT2 skal utformes på en slik måte at de visuelt fremstår som et sammenhengende gateløp, som samtidig tydelig signaliserer skiftene i trafikale rammer. Utformingen av feltene skal ikke skje på en måte som forringer områdets historiske verdi.

SGT1 skal ha kantstein med nedsenk mot SV5 (Hannibal Sehesteds gate). Kantstein skal ha tilstrekkelig høyde til å kanalisere ev. flomvann langs flomvei i Hannibal Sehesteds gate i retning fv. 220. Kantsteinens nedsenk utformes slik at utkjøring av mediabil direkte til Hannibal Sehesteds gate er mulig.

### 13.4 *Sykkelparkering*

Innenfor SGT1 skal det opparbeides 20 låsbare sykkelparkeringsplasser for idrettsanlegget. Sykkelparkering skal ligge i nærhet til inngangsparti.

Innenfor SG1 skal det opparbeides låsbare sykkelparkeringsplasser for skolen tilsvarende 0,5 plasser pr. elev på 5.-7. trinn og 0,4 plasser pr. ansatt. 50% av skolens sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Det skal i tillegg opparbeides låsbare stativ for sparkesykler. Sykkelparkering skal ligge i nærhet til skolens inngangsparti.

### 13.5 *Renovasjon*

Nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelsen i nærområdet (fullstendig nedgravd løsning m/innkast over bakken) tillates. Løsning skal utformes i samråd med bygningsmyndigheten og veimyndigheten.

### 13.6 *Materialbruk*

Kantstein skal utføres i granitt. Det skal fortrinnsvis benyttes brukt, lokal granitt.

Flater skal fortrinnsvis utføres i naturstein, heller eller asfalt. Flater i naturstein skal ha en sammenhengende trasé som er slett, av hensyn til trillende trafikanter.

### 13.7 *Overvannshåndtering*

Ved behandling av rammesøknad som omfatter hele eller deler av områdene BU, BKB, SGT1, SG1-2 og SV1-2 skal det fremlegges en helhetlig plan for overvannshåndtering for hele det omsøkte arealet. Åpne løsninger, permeable flater og/eller grønne tak skal benyttes i overvannshåndteringen. Takvann og



overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom og innenfor rammesøknadens avgrensning, og må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Anlegg skal dimensjoneres i henhold til offentlige og kommunale normer/forskrifter og anvisninger for overvannshåndtering. Løsningene skal minimum dimensjoneres for 25-årsregn med klimafaktor 1,4.

Større harde flater skal fortrinnsvis fordrøye/ta opp vann gjennom vegetasjon/infiltrering nærmest mulig flaten, for å minimere behovet for rennesystem.

#### **§ 14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

##### **Veg (SV4-8)**

###### *14.1 Offentlig areal*

Områdene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

###### *14.2 Formål*

Vegene skal tilrettelegges for motorisert ferdsel. Gateparkering tillates i nordre del av Jørgen Bjelkes gate (del av SV5), Kancelliråd Dahls gate og nordre del av Os allé (SV4), samt ved borettslaget Niels Stubs gate (SV7).

###### *14.3 Utforming*

Kryss skal utformes med henblikk på fartsreduksjon og myke trafikanters sikkerhet. Innenfor felt SV5 tillates innsnevring av vegbanen som trafiksikkerhetstiltak. Bussholdeplasser utformes som kantstopp med direkte adkomst til fortau.

###### *14.4 Renovasjon*

Innenfor område SV4 tillates nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelsen i nærområdet (fullstendig nedgravd løsning m/innkast over bakken). Løsning skal utformes i samråd med bygningsmyndigheten og veimyndigheten.

#### **§ 15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

##### **Gangveg SG3-SG10**

###### *15.1 Offentlig areal*

Områdene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

###### *15.2 Formål*

Gangvegene skal fungere som trygge snarveier og være frie for motorisert ferdsel.

###### *15.3 Utforming*

Gangvegene skal fortrinnsvis asfalteres for å sikre tilgjengelighet for alle. Overvann skal, så langt det lar seg gjøre, ledes direkte til grøft og absorberes.

Del av gangveg mellom Os allé og P-hus (SG3) tillates bygd som gangbruforbindelse mellom terreng og P-husets plan 1,5 (Halvplan).

Innenfor SG8 tillates oppføring av sykkelstativ. Ev. sykkelstativ skal ikke være til hinder for ferdsel.

## **§ 16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

### **Parkering - SPA1, SPA2**

#### *16.1 Offentlig areal*

Området er offentlig, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

#### *16.2 Formål*

Områdene skal benyttes til parkering.

Arealet SPA1 skal fortrinnsvis benyttes til HC-parkering for idrettsanlegg og MC-parkering. Det skal etableres minimum 12 HC-parkeringsplasser.

HC-parkeringsplasser skal dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok V129.

Det skal opparbeides trinnfri adkomst med fast dekke fra HC-plasser og frem til hovedinngang idrettshall/skole.

#### *16.3 Utforming*

Arealet skal fremstå som oversiktlig, trygt og ryddig trafikalt, med anviste gangsoner ut av parkeringsarealene.

Flaten skal være utført i fast, fortrinnsvis permeabelt dekke.

Høydeforskjeller i gangadkomst til og fra parkeringsflaten skal ha stigning på maksimalt 1:20.

Eventuelle støttemurer og kantstein skal være utført i naturstein eller eksponert betong.

## **§ 17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

### **Torg (ST1-ST5)**

#### *17.1 Offentlig areal*

Området er offentlig, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

#### *17.2 Formål*

Arealene er avsatt torg, med den hensikt å tydelig prioritere gående og syklende trafikanter. Arealene skal tilrettelegges som oppholdssted/møteplasser. Sykkelparkering og nedgravde renovasjonsløsninger tillates i den grad det ikke er i konflikt med annen bruk av området.

På arealene ST2-ST5 tillates biltrafikk på myke trafikanters premisser.

På arealet ST2 tillates kollektivholdeplass, bevertning og uteserveringer, midlertidige utendørs arrangement og midlertidig handelsvirksomhet.

### 17.3 *Utforming*

Arealene tillates møblert og opparbeidet som sosiale møteplasser med benker, beplantning og pullerter.

Innenfor feltene ST2-ST5 tillates sykkelparkeringsplasser.

Innenfor felt ST3 tillates busskur.

Innenfor feltene ST3 og ST4 skal materialvalg og møblering ha historiske referanser. Belegningsstein og kantstein skal utføres i granitt, fortrinnsvis lokal, brukt stein. Ev. renovasjon kan etableres som fullstendig nedgravd løsning. Eventuelle gulv for uteserveringer og ramper for trinnfri adkomst skal opparbeides som en naturlig del av bygulvet, og utføres i belegningsstein med tydelig sammenheng til øvrige flater i området. Plattinger i trevirke tillates ikke. Ved utskiftning av skilt på fasader, fasadebelysning, gjerder og rekkverk skal dette gjøres i samråd med bygningsmyndigheten.

## **§ 18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

### **Gang/sykkelveg (SGS1-5)**

#### 18.1 *Offentlig areal*

Områdene er offentlige, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

#### 18.2 *Utførelse*

Gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

## **§ 19 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

### **Annen veggrunn, grøntareal (SVG1-15)**

#### 19.1 *Offentlig areal*

Områdene er offentlige, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

#### 19.2 *Formål*

Annen veggrunn - grøntareal omfatter areal for skjærings- og fyllingskråninger, grøftearealer, belysning og vegetasjon, samt snøopplag.

For SVG1-2 tillates oppført støyskjerm H=3,5 m mot fv. 220. Støyskjerm skal fortrinnsvis utføres som en integrert del av landskap/terreng og/eller i glass. Arealet skal beplantes slik at fasader og støyskjerm fremstår som en enhetlig grønn/transparent fasade.

Innenfor SVG1-2 tillates opparbeidelse av gang-/sykkelveg med minimum bredde 3 m. Gang-/sykkelveg skal være asfaltert.

### 19.3 *Kulvert*

Det tillates gjennomføring av kulvert for omlegging av Osbekken.

## **§ 20 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2**

### **Holdeplass (SH)**

#### 20.1 *Offentlig areal*

Området er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

#### 20.2 *Formål*

Feltet skal tilrettelegges som bussholdeplass.

#### 20.3 *Utforming*

Det tillates oppføring av buss-skur. Skur skal kun ha bakvegg av hensyn til adkomst fra sidene.

## **§ 21 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3**

### **Blågrønn struktur (G1-61)**

#### 21.1 *Offentlig areal*

Områdene er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

#### 21.2 *Formål*

Feltene omfatter de eksisterende grøntrabattene i Os allé, samt nye rabatter og grøntområder.

Innenfor feltene G7, G8 og G59 tillates infiltreringsmagasin/regnbed for håndtering av overvann fra parkeringshus (SPH).

Felt G55 skal fungere som vegetasjonsskjerm for Os gravlund.

Felt G51 skal disponeres for opparbeidelse av flomavledningsanlegg og oppfylling som sikringstiltak mot kvikkleireskred. Tiltak skal være prosjektert av fagkyndig geotekniker. Arealet skal, i den grad det ikke er i konflikt med sikringstiltakene, beplantes med stedegne arter.

Innenfor felt G61 kan det tillates etablering av overvannstiltak, som sedimenteringsbasseng, erosjonssikring, flomavledning, o.l. Eventuelle tiltak skal utformes slik at de ivaretar hensynet til biologisk mangfold og naturverdiene i området.

### 21.3 *Utforming*

Ved ev. tiltak på feltene G13-G46 skal rabattene tilbakeføres med innramning av kantstein i granitt som i dag, med tilsvarende profil og overflatebehandling som eksisterende. Fortrinnsvis skal lokal, brukt stein benyttes. Flatene skal tilsåes med gress.

### 21.4 *Vegetasjon*

Trær avsatt til bevaring i plankartet skal bevares. Ved slutten av trærnes livsløp skal det plantes nye, etter en plan for fornying av alléen og som er av en størrelse som harmonerer med alléen for øvrig.

## **§ 22 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3**

### **Turvei (GT1, GT2)**

#### 22.1 *Offentlig areal*

Området er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

#### 22.2 *Formål*

For området GT1 tillates opparbeidelse av turvei som kobles til eksisterende tursti i Schultzedalen.

For området GT2 tillates opparbeidelse av turvei fra Garvergata til Os. Turveien skal tilrettelegge for direkte gangforbindelser fra Garvergata til P-huset (PHS), og direkte adkomst fra P-hus til søndre del av Os gravlund.

#### 22.3 *Utforming*

GT1 skal utformes med en tydelig lesbar markering av gangveien i flukt med asfaltdekket. Gangbanen skal være overkjørbar slik at den ikke er til hinder for bruk av tilstøtende parkeringsareal.

## **§ 23 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3**

### **Naturområde (GN)**

#### 23.1 *Offentlig areal*

Området er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

#### 23.2 *Formål*

Området GN er naturområde og skal berøres i minst mulig grad. Det kan tillates nødvendige sikringstiltak mot flom og ras forutsatt at dette ivaretar hensynet til biologisk mangfold og ikke reduserer naturverdiene i området.

## **§ 24 Hensynssoner, jf. pbl § 12-6**

### **Hensynssone med særskilte krav til infrastruktur (H410\_1)**

#### *24.1 Krav om godkjenning fra annen myndighet*

Statens vegvesen/aktuell vegmyndighet skal godkjenne byggeplan før gjennomføring for alle tiltak som berører fylkesveg 220. Dette gjelder også kulvert for Osbekken.

## **§ 25 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6**

### **Bevaring kulturmiljø (H570\_1, H570\_2, H570\_3, H570\_4)**

#### *25.1 Felt H570\_1*

Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret, eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimshøyde, vindskier, dør- og vindusomramming etc.

Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles.

#### *25.2 Felt H570\_2*

Os allé har regional verneverdi, og skal bevares i sin nåværende utforming i hele sin bredde, innenfor dagens eiendomsgrense. Dette inkluderer lindealléen, de grønne rabattene og rennestein. Trær skal ved livsløpets slutt erstattes og gis samme skjøtselsregime som eksisterende trær i samme rekke.

Ev. oppføring av nye, faste installasjoner innenfor hensynssone H570\_2 skal ikke skje uten samråd og samtykke fra regional myndighet for kulturminnevern.

#### *25.3 Felt H570\_3 og H570\_4*

Områdene inngår i Riksantikvarens NB! Register «Kulturmiljøer i by». Ev. tiltak innenfor hensynssonene skal skje på en skånsom måte som tar hensyn til kulturminneverdiene, og i samråd med regional myndighet for kulturminnevern.

**§ 26 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6****Frisikt (H140)**

- 26.1 Innenfor H140 skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

**§ 27 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6****Utløpsområde kvikkleireskred (H320\_1)**

- 27.1 Innenfor H320 er det ikke tillatt med tiltak som kommer i konflikt med områdets funksjon som utløpsområde for ev. ras eller skred i Schultzedalen.

**§ 28 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6****Flomfare (H320\_1)**

- 28.1 Omkringliggende gater/veier til Os skole skal tilrettelegges for å være åpne flomveier.

Det må ikke etableres stengsler som blokkerer flomveiens funksjon. Eventuelle opphøyde gangfelt, fartsdumper, sjikaner eller tilsvarende må utformes på en slik måte at disse ikke er til hinder for flomvann.

**§ 29 Bestemmelser til bestemmelsesområder****# 1 Sikring mot flomvann**

Kantstein i overgangen Rektor Frølichs gate/Hannibal Sehesteds gate skal ha tilstrekkelig vis (oppkant) til å virke avvisende mot ev. flomvann i tilfeller med styrtregn. Kantstein skal sørge for at vannstrøm ned Hannibal Sehesteds gate føres til fv. 220, uten å strømme inn Rektor Frølichs gate.

**# 2 Trafikksikkerhet – markering**

Felt i veibanen i Os allé (hovedadkomst skole, SG1) skal ha markeringer som intuitivt oppfattes av bilister som et aktsomhetsområde. Markeringer kan eksempelvis utføres som en serie rader med storgatestein e.l.

**# 3 Arealbruk**

Området mellom Flerbrukshall og gangbru (nord) skal tas i bruk til formål som forhindrer at arealet blir et vedlikeholdsproblem og/eller en arena for uønsket adferd. Formål kan være gang/sykkelveg, overvannsmagasin, aktivitetsområde e.l. Bruken kan ikke være støysensitiv, og arealet skal ikke inngå i skolegård.

**# 4** *Halden bads fasade*

Rivning av Halden bad forutsetter at det opparbeides en murvegg på linje med badets østlige fasade (mot Os Allé), som tydelig bidrar til å definere alléens innramning. Muren skal ha en høyde på minimum 1,2 meter over SF1.

**# 5** *Fortau v/ Os allé 9*

Innenfor område #5 tillates nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelsen i nærområdet (fullstendig nedgravd løsning m/innkast over bakken). Løsning skal utformes i samråd med bygningsmyndigheten og veimyndigheten.

**§ 30** **Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 12-7, nr. 10****30.1** *Rammetillatelse*

Adkomst til felt BS1 og BFS skal sikres i hele anleggsperioden og fremgå av faseplaner for byggeperioden som skal være vedlagt søknad om rammetillatelse.

Adkomst til nærings- og boligbygg øst for Os allé skal sikres i hele anleggsperioden og fremgå av faseplaner for byggeperioden som skal være vedlagt søknad om rammetillatelse.

Sikkerheten for gående og syklende forbi anleggsområdet skal ivaretas i hele anleggsperioden, og midlertidige gang- og sykkelruter i felt ST1, SV4 og Os allé må fremgå av faseplaner som skal være vedlagt søknad om rammetillatelse.

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal alle eksisterende trær inkludert rotsone, omfattet av bestemmelse 5.12 og 15.4 og 21.4, sikres i henhold til sakkyndig sin vurdering. Disse trærne skal sikres gjennom hele anleggsperioden.

**30.2** *Midlertidig brukstillatelse*

Teknisk infrastruktur og renovasjonsordning skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nytt skolebygg.

Skolens utearealer og vegetasjonsskjerm mellom utearealene og fv. 220 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nytt skolebygg, eller senest i løpet av første vårsesong etter at brukstillatelse er gitt, dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

Støyskjermer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nytt skolebygg.

Kryssomlegging med overgangsfelt i krysset Os allé, Hannibal Sehesteds gate og Gimleveien, opparbeidelse av fortau fra Os gravlund til inngang skole samt stenging av nedre del av Os allé (SG2) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for nytt skolebygg.

Uteopphold, balkong, takterrasse og nærlekeplass for boliger i felt BS skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til bolig.