

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Tosterødberget videregående skole

detaljregulering

Nasjonal PlanId: G 686

| | |
|---|------------|
| Bestemmelsene er datert: | 07.07.2014 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | 21.11.2014 |
| Dato for Kommunestyrets vedtak: | |

§1. Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører deler av eiendommen gnr/bnr. 98/23.

§2. Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Undervisning (BU1 og BU2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV1 og SKV2)

Grøntstruktur

Grøntstruktur i kombinasjon med undervisningsformål (GAA1, GAA2 og GAA3)

§3. Bestemmelsesområder, jfr. Plan og bygningsloven § 12-7

Innenfor bestemmelsesområde #1, korridor for tursti, skal eksisterende sti bevares eller utbedres.

§4. Rekkefølgebestemmelser

1. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipper for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for løsninger. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås / tilplantes.
2. Før det gis ferdigattest, skal tilhørende utearealer inkl. parkeringsplass og fotballbane være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen.
3. Før riving av eksisterende våningshus, og under rivearbeidene, skal det foretas en grundig fotodokumentasjon av bygningselementer og konstruksjon. Før det gis ferdigattest skal fotodokumentasjon være innsendt til kommunen.
4. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en utomhusplan som viser opparbeidet tomt med bebyggelse, lek- og oppholdsarealer, ramper, atkomst, internveier, bil- og sykkelparkering, trafostasjoner, renovasjonsløsning, materialbruk, vegetasjon, belysning og andre faste installasjoner. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal vise hva som skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis, samt hva som kan utføres av skolens elever etter at brukstillatelse er gitt. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med byggesøknad. Utomhusplan skal vise hvordan atkomst for renovasjon- og utrykningskjøretøy er sikret innenfor området samt tilgang til nødvendig slokkevann via brannhydranter.

§5. Generelle bestemmelser

1. Alle formål er offentlige.
2. Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442/2012.
3. Ved søknader om tiltak skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Det skal tilstrebes god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en så likestilt måte som mulig, - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B - Tilgjengelighet for alle. Arealer i tilknytning til innganger mv. samt gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Adkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Det skal anlegges fysiske ledelinjer der det mangler andre naturlige ledelinjer. Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte som letter ferdselen for orienteringshemmede.

§6. Bebyggelse og anlegg – Undervisning (BU1 og BU2)

1. Området skal benyttes til undervisning (skole) med tilhørende anlegg, inkl. internat og parkering. Det tillates oppført ny nettstasjon innenfor områdene regulert til bebyggelse og anlegg. Endelig plassering av denne skal godkjennes av kommunen.
2. Tillatt maksimalt bebygd areal for felt BU1 er % BYA = 20 %. Tillatt maksimalt bebygd areal for felt BU2 er % BYA = 35 %.
3. Det skal kun oppføres ett hovedbygg. Dette skal plasseres innenfor BU1 og kan ha en samlet grunnflate på inntil 1000 m². Andre bygg skal oppføres som mindre enheter og best mulig tilpasses den stedlige karakteren med småhus- og gårdsbebyggelse.
4. Maksimal gesims/mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Alle bygg skal ha sal- eller pulttak. Mindre sammenbindende volum (som f.eks. boder og inngangsparti) kan ha flatt tak.
5. Nybygg skal gis en helhetlig utforming med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Alle volumer skal hovedsakelig oppføres med trefasader, i en fargeskala som harmonerer med omgivelsene. Farger og materialbruk skal framgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen. I sammenhengende plan og fasadeopprikk, skal det vises bebyggelse som ligger nærmere enn 50 m. Miljøvennlige løsninger skal vektlegges i utforming og drift av bygninger.
6. Det tillates etablert totalt 20 parkeringsplasser innenfor felt BU1. Av disse skal minst 3 plasser skal være ladestasjoner for el-bil.

Parkeringsbehov innenfor felt BU2 vurderes ved etableringa av nye tiltak innenfor feltet, men begrenses oppad til 10 parkeringsplasser for biler.

Parkering for ansatte samt sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldene norm for parkering for Halden kommune.

Minimum 5 % av parkeringsplassene innen hvert felt skal avsettes til orienterings- og bevegelseshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang og/eller i tilknytting til servicefunksjoner på skolen.

§7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV1 og SKV2)

SKV1 skal brukes som offentlig kjørevei. SKV2 skal fungere som internvei.

Planområdet skal ha atkomst fra Flintveien. Fra vendhammer internt i planområdet tillates atkomst mot felt BU2 som vist med avkjørselspiler.

Adkomstveien(e) skal være dimensjonert slik at de(n) sikrer tilgang for renovasjon- og utrykningskjøretøy samt nødvendig oppstillingsplasser for disse.

§8. Grøntstruktur kombinert med undervisningsformål (GAA1, GAA2 og GAA3)

Innenfor formålet tillates etablert anlegg og konstruksjoner som har naturlig tilknytning til skolegården, og/eller undervisningsformålet.

Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Det skal etableres benker og oppholdssteder i nær tilknytning til undervisningsbyggene. Ved opparbeidelse av utomhusanlegg og gangforbindelser skal store terrengendringer unngås.

Innenfor GAA1 skal eksisterende frukttrær bevares i så stor grad som mulig.

Innenfor felt GAA2 skal det opparbeides ny fotballbane til erstatning for eksisterende bane som fjernes. Fotballbanen skal belyses slik at den kan benyttes på kveldstid.

Halden kommune xx.xx.20xx

Rev.:

Siste rev.:

Utarbeidet av: