

# **Benterud skole, utvidelse**

## **Bestemmelser til områderegulering, PlanID 2019-2**

### **1. Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende skole med flerbrukshall, nytt idrettsbygg/svømmehall, samt for utvidet barnehagekapasitet i nytt bygg i tilknytning til den eksisterende barnehagen på planområdet.

### **2. Avgrensing**

Planområdet er vist på plankart 2019-2.

### **3. Plankrav**

Før det kan igangsettes tiltak innenfor BOP2, BOP3, BOP4, BOP5 og område GF skal det foreligge vedtatt detaljregulering.

### **4. Fellesbestemmelser**

#### **Overvann**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200 års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal vurderes opparbeidet slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i utearealene. Detaljprosjekteringen skal ta utgangspunkt i og være i tråd med planens vedlagte rammeplan for vann og avløp og overvann (VA-rammeplan).

### **5. Dokumentasjonskrav**

#### **Områdestabilitet og geoteknikk**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utfyllende geoteknisk vurdering og prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i anbefalingene i planens vedlagte grunnundersøkelser.

#### **Vann og avløp**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente detaljplaner for vann- og avløpsløsninger, herunder omlegging av rørbaner og brannvann. De tekniske detaljplanene skal utarbeides på bakgrunn av planens vedlagte VA-rammeplan.

## **Brann og redning**

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan som ivaretar kravene til sløkkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet.

## **Overvann**

Ved søknad om rammetillatelse skal valgt overvannsløsning, i henhold til planens vedlagte VA-rammeplan, godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomveier.

## **Utomhusplan**

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal blant annet vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, lekeapparater, vegetasjon, avfallshåndtering, varelevering, sykkelparkering, areal og anlegg for overvannshåndtering atkomst og oppstillingsplasser for brannbil m.m.

## **6. Bestemmelser til arealformål**

### **6.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **6.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

##### **Kvalitet og estetikk**

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Arkitektonisk utforming så vel som god funksjonalitet skal ivaretas og valgt materialbruk skal stå seg over tid.

##### **Bygge- og anleggsfasen**

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for brukere av skoleområdet og beboere i nrområdet skal håndteres i anleggsfasen. Dette inkluderer også adkomst til anleggsområdet under byggefasen. Bygg- og anleggsstøy skal følge retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsdrift i T-1442/2021 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne.

##### **Bilparkering**

Det kan etableres inntil 0,5 biloppstillingsplasser per ansatt. Minst 5 % av plassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Kommuneplanens bestemmelser om ladepunkt for el-bil skal følges. Parkering skal i all hovedsak foregå i parkeringskjellere.

##### **Nettstasjon**

Frittstående nettstasjon tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrensen, også utenfor viste byggegrenser.

## **Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsarealene skal legge til rette for lek og rekreasjon og opparbeides med benker, beplantning samt mindre konstruksjoner og lekeapparater som bidrar til området bruk og aktiviteter. Det skal skapes attraktive soner som stimulerer til opphold. Uteoppholdsarealer skal være helhetlige og av høy kvalitet tilpasset de forskjellige alderstrinnene innenfor skole og barnehage. Plassering av alderstilpassede uteoppholdsarealer skal knyttes til tilhørende avdeling på bebyggelsen. Arealene skal være allment tilgjengelige med god belysning.

## **6.1.2 Offentlig tjenesteyting – undervisning - BOP1**

Feltet tillates utbygget med skole og flerbrukshall.

## **Utnyttelse**

Maks tillatt BYA er angitt på plankartet og inkluderer mindre bygningskonstruksjoner som overdekning over sykkelparkering, letak for opphold, tak over innganger etc.

## **Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres som vist i plankartet. Det tillates avvik på inntil 2 meter. Mindre konstruksjoner som overdekning over sykkelparkering, letak for opphold, tak over innganger, støyskjermingstiltak for ny lekeplass vest for skoleutvidelsen, nedkjøringsrampe til parkering under flerbrukshallen som vist på plankartet tillates utenfor omriss for planlagt bebyggelse.

## **Høyder**

Maksimale byggehøyder er vist på plankartet. Det tillates etablert solcelleanlegg på taket av flerbrukshallens hovedvolum. Solcelleanlegg over regulert kotehøyde skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra gesimskant.

## **Utforming skole**

Bebyggelsen og utearealene skal gjennom utforming og materialbruk bidra til å tydeliggjøre skolen som en lokal møteplass med høy arkitektonisk kvalitet. Det arkitektoniske uttrykket skal gjenspeile formålet. Detaljering og farger skal skape identitet og variasjon, og utformingen skal være tilpasset barns målestokk.

Eksisterende skole skal bevares, med unntak av bygg som er merket med «bygg som skal rives» på plankartet. Nytt skolebygg skal forholde seg bevisst til eksisterende skoleanlegg og utformes med klare skiller mellom eksisterende og nytt bygg slik at eksisterende skoles kvaliteter fremheves. Overganger mellom gammelt og nytt skal utføres med transparent materiale og være inntrukket fra hovedvolumene. Fasademateriale i nytt bygg skal skape en kvalitetsfull kontrast til det eksisterende.

Deler av takflaten på k+ 187,0 skal tilrettelegges som takterrasse for skolen.

### **Utforming flerbrukshall**

Flerbrukshallen skal ha to hovedinnganger, én mot skolesiden og en mot Gamleveien. Hallen skal forholde og henvende seg både til skoleanlegget og fremtidig gate i Gamleveien. Materialbruk og detaljering skal underbygge dette, og hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner skal tydeliggjøres i fasaden. I fasaden skal det brukes ulike materialer for å skape variasjon, med bruk av trepanel nederst. Mot Gamleveien skal deler av fasaden være åpen og transparent og speile de bakenforliggende funksjonene.

### **Krav til skolens utearealer**

#### **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Minste uteoppholdsareal pr. elev skal være 17 m<sup>2</sup>.

#### **Utforming av uteoppholdsarealet**

Skolens utearealer skal også være et attraktivt målpunkt for barnefamilier og andre aldersgrupper i lokalmiljøet utenfor skolens åpningstid. Utearealene skal utformes åpent og allment tilgjengelig med god belysning.

Det skal etableres ulike soner i skolegården. Sonene skal skapes ved å ta i bruk fasadeinntrekkninger, vegetasjon og andre elementer som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. Det skal etableres gode, solfylte leke- og oppholdssoner egnet for variert aktivitet tilpasset ulike aldersgrupper.

Trær og annen vegetasjon skal brukes som skille mellom aktivitets-/oppholdssoner og som et element i overvannshåndteringen. Nye trær skal plantes i tilstrekkelig mengde jord.

Skolegården skal ha en markert avgrensning mot gang- og sykkelvei.

Under utstyr som krever fallunderlag skal det brukes miljøvennlig materiale. Lekeplassutstyr, benker og bord skal være av giftfritt, bærekraftig materiale, i stor grad tre. Enkelte benker skal gis en aldersvennlig utforming og plassering, med fokus på hvilemuligheter og deltagelse i offentlig rom.

#### **Bilparkering**

Parkering for skole og flerbrukshall skal i hovedsak løses under bakken. Det skal etableres parkeringskjeller under flerbrukshallen med minimum 30 parkeringsplasser. I tillegg tillates noen få langsgående plasser for HC/korttidsparkering ved innkjøringen til flerbrukshallen

#### **Sykkelparkering**

Det skal anlegges minimum 200 sykkelparkeringsplasser innenfor skoleområdet. Minimum 30 % av plassene skal være overdekket.

**6.1.3 Offentlig tjenesteyting – Idrettsanlegg (svømmehall) – BOP2**  
**Offentlig tjenesteyting – Barnehage – BOP 3 og 5**  
**Offentlig tjenesteyting – BOP 4**

På BOP2 tillates svømmehall, annet idrettsanlegg eller bebyggelse med skoleformål.

BOP 3 tillates utnyttet til barnehageformål.

BOP 4 tillates utnyttet til barnehage- og skoleformål.

BOP 5 tillates utnyttet til barnehageformål. I fase 1 tillates det å videreføre dagens bruk på del av BOP 5 som uteareal for skolen.

**Utnyttelse**

Maks tillatt BYA er angitt på plankartet og inkluderer mindre bygningskonstruksjoner som overdekning over sykkelparkering, letak for opphold, tak over innganger etc.

**Plassering**

Innenfor BOP 3-5 skal den nye bebyggelsens nøyaktige plassering fastsettes i detaljregulering. Ny bebyggelse innenfor felt BOP2 skal forholde og henvende seg både til skoleanlegget og til fremtidig gate i Gamleveien. Materialbruk og detaljering skal underbygge dette, og hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner skal tydeliggjøres i fasaden. Mot Gamleveien skal fasade være åpen og transparent og speile de bakenforliggende funksjonene.

**Høyder**

Det tillates en byggehøyde på inntil 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bebyggelse innenfor BOP2. Det tillates en byggehøyde på inntil 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bebyggelse innenfor BOP3-5.

Det tillates mindre tekniske installasjoner inntil 4 meter over maks kotehøyder på hovedvolum. Tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 1,5 meter.

**Utforming**

Eksisterende boligbebyggelse innenfor BOP2, BOP3 og BOP4 forutsettes revet. Ny bebyggelse med tilhørende uteromsarealer skal tilpasse seg og komplementere skoleområdet og utføres med høy arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Kommende detaljregulering skal gi utfyllende detaljerte utformingsbestemmelser samt bestemmelser om minste uteoppholdsareal pr barnehagebarn.

**Parkering**

Ved utbygging innenfor feltene skal all parkering løses under bakken. Det kan vurderes et begrenset antall parkeringsplasser på terreng i forbindelse med bringing og henting av barn i barnehagene.

## **Adkomst**

Adkomst til barnehager på BOP3-5 skjer via Tunveien. Kommende detaljregulering skal gi detaljert løsning for denne adkomsten.

Adkomst til BOP2 og henvendelse mot Gamleveien skal avklares og løses i ny detaljregulering. Ved detaljregulering av BOP2 skal adkomst for hele skoleområdet revurderes.

### **6.1.4 Uteareal – BUT**

Området er en del av skoleområdets utearealer. Det tillates beplantning, oppføring av mindre konstruksjoner, møblering og lekestativer innenfor området.

### **6.1.5 Boligbebyggelse**

Gjeldende regulering for tilliggende eiendom gjelder.

## **6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **6.2.1 Kjøreveg – SKV1-2 og SKV3**

Det tillates noen få langsgående biloppstillingsplasser innenfor SKV3. Biloppstillingsplassene skal prioriteres for bevegelseshemmede og for korttidsparkering. SKV3 skal utformes som trafikksikker adkomst fra Tunveien og inn på skoleområdet. Det skal være fysiske og klare skiller mellom kjøreareal og tilstøtende fortausareal.

### **6.2.2 Fortau – offentlig – SF1-4**

SF3-4 skal ha en trafikksikker utforming med klare skiller mot SKV3.

### **6.2.3 Gang-sykkelveg – offentlig – SGS1-4**

SGS2-3 skal opparbeides etter kommunal norm. Gang-sykkelveiene skal opparbeides med belysning.

## **6.3 Grønnstruktur**

### **Friområde – offentlig - GF**

Det er kommende detaljregulering som skal programmere friområdet. Hensikten er at det sikres som offentlig rekreasjons- og friområde med god tilknytning til det overordnede grønne nettverket i nærområdet og kommunen. Ravinelandskapet skal bevares. Mindre terrenginngrep som er nødvendig for framføring av turstier og eventuell turvei, samt mindre tilpasninger for eventuell annen bruk som fremmer rekreasjon og trivsel, kan vurderes.

## **7. Miljøbestemmelser**

### **Støy**

Støy på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 eller

senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne. Beregnet dagnivå ( $L_d$ ) skal legges til grunn.

I byggeperioden skal støynivå tilfredsstillende anbefalte grenser i de samme retningslinjene.

Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges detaljert støyprosjektering som viser hvordan kravene er ivaretatt. Det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak i bebyggelsens fasader.

### **Luft**

For bebyggelsen mot Gamleveien skal ventilasjonsinntak plasseres på tak og vende bort fra gatenettet og andre lokale utslippskilder.

### **8. Hensynssone H560, bevaring av naturmiljø**

Det er et generelt forbud mot tiltak innenfor sonen. Kantvegetasjonen langs bekken skal ivaretas.

### **9. Bestemmelsesområde #9 - midlertidig anleggsområde - adkomstsoner**

Det tillates etablert midlertidig adkomst for anleggstrafikk innenfor området under byggeperioden for tiltak innenfor BOP1. Etter anleggsperioden skal området ryddes og tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand, eller annen avtalt utforming.

### **10. Hensynssone frisikt - H140**

Avsatt område skal til enhver tid ha fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

### **11. Rekkefølgebestemmelser**

#### Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BOP1 skal byggeplan for SGS2-3 være godkjent av kommunen.

#### Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområde BOP1, skal SKV3, SF3-4 og SGS2-3 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BOP1 skal tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplasser og skolegårdsfunksjoner være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for tiltak og bebyggelse innenfor BOP1 skal parkeringsplasser i henhold til bestemmelsene for bil og sykkel være opparbeidet.

Vedtatt i Lørenskog kommunestyre i sak 173/21 den 21.12.2021