



## DETALJREGULERING FOR SJØHOLT SKULE OG IDRETTSFORMÅL

PLAN-ID: 2015003

### FØRESEGNER

Føresegner datert 29.05.2015  
Plankart datert 29.05.2015

## 1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

#### Byggeområde og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- Undervisning, skuleformål, o\_BU (sosikode xx)
- Kombinert formål; område for skule og/eller idrettsanlegg, o\_BAA (sosikode 1900)
- Bustad frittliggande, BFS (sosikode 1111)
- Avløpsanlegg, pumpestasjon, o\_BAV (sosikode 1542)

#### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

- Køyreveg, offentleg, o\_SKV (sosikode 2011)
- Fortau, offentleg, o\_SF (sosikode 2012)
- Gangveg, offentleg, o\_SGG (sosikode 2016)
- Anna veggrunn teknisk, offentleg, o\_SVT (sosikode 2018)
- Anna veggrunn grøntareal, offentleg, o\_SVG (sosikode 2019)
- Parkering, offentleg, o\_SPP (sosikode 2080)

#### Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

- Friområde, o\_GF (sosikode 3040)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, o\_VNS (sosikode 6620)

#### Sikringssone (pbl § 12-6 pkt a1)

- Frisiktsone ved veg H140

#### Faresone (pbl § 12-6 pkt a3)

- Ras- og skredfare, oppskyllingshøgde flodbølge (H310)

## 2 FELLESFØRESEGNER

- 2.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utvikling av området skal skje i samsvar med plankart og føresegner. Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova med forskrifter og bygningsvedtekter for Ørskog kommune.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med reguleringsføresegnene.

- 2.2 Situasjonsplan**  
Det skal utarbeidast situasjonsplan som skal gjere greie for plassering av bygg, tilkomst og parkeringsløyising, utforming av uteområde, handtering av overvatn og materialbruk. Situasjonsplan skal vere del av byggesaka.
- 2.3 Bygningar og estetikk**  
Bygningar skal gjevast ei estetisk god utforming slik at volum, fasade, fasadeelement, inndeling av vindauge og synlege materiale harmonerer med omgjevnadane.
- 2.4 Utnyttingsgrad og byggegrenser**  
H-2300B Grad av utnytting skal leggst til grunn for utrekning av utnyttingsgrad.  
Maks % BYA og maks byggehøgde er vist på plankartet og oppgjeve under punkt 3.1.  
Bygg skal plasserast innanfor viste byggegrenser.  
Omriss av eksisterande bygg som inngår i planen er vist på plankartet.
- 2.5 Universell utforming**  
Universell utforming skal leggst til grunn ved gjennomføring av tiltaka i planen. Ein skal sikre at uteområde og interne ferdselslinjer for gåande og syklende i størst mogleg grad kan nyttast av alle ved utforming etter prinsipp om universell utforming / tilgjenge for alle.
- 2.6 Grunnundersøking**  
Rapporten "Sjøholt skule grunnundersøkelse 5152903-N" datert 27.05.2015, utarbeidd av Norconsult AS, skal leggst til grunn for prosjektet

### **3 BYGGEOMRÅDE OG ANLEGG**

#### **3.1 Undervisning, skuleformål, o\_BU1**

Innanfor området merka o\_BU1 på plankartet kan det førast opp skulebygg i inntil 2 etasjar.

Maks utnyttingsgrad: %BYA=35%  
Maksimal byggehøgde er sett til kote +18.

Enkelte bygningsdelar kan tillatast høgare enn angitt byggehøgde.  
Dette gjeld trapp/heis, teknisk rom o.l.

Det skal opparbeidast gangveg på 3,0 meters breidde inne i skuletomta. Traseen skal inngå som naturleg del av uteområdet og vere tilrettelagt for vinterbrøyting. Gangvegen skal leggst slik at han sikrar god og trafikksikker tilkomst for mjuke trafikantar mellom Prestegardsvegen og Idrettshallen.

Bekk i uteområdet til småskulen skal leggst i rør ved tomtegrensa. Delar av vassføringa kan førast gjennom området og nyttast til aktivitetar knytt til vass- og sandleik. Løysingane må ivareta tryggleiken til barna. Røyra må vere dimensjonert for stor flaum og lagt slik at det er sikre vegar for flaumvatnet dersom røyra går fulle eller blir tette.

#### **3.2 Kombinert formål; område for skule og/eller idrettsanlegg, o\_BAA1**

Området merka o\_BAA1 på plankartet kan nyttast til ein kombinasjon av skule- og idrettsformål. Det skal lagast ein heilskapeleg plan for området som skal godkjennast av kommunen før opparbeiding. Området skal inngå som ein naturleg del av uteområdet til skulen og kan til dømes romme nokre av desse elementa: løpebaner (200 m og 100 m), fotballbane (7'er), akebakke, sykkelbane, område for friidrettsaktiviteter, parcour.

#### **3.3 Bustad frittliggande**

Området merka BFS på plankartet kan nyttast til frittliggande bustad med tilhøyrande garasje. Bustaden skal ha køyrbar tilkomst via vegen o\_SKV3 som vist med markering på plankartet.

Maks utnyttingsgrad: %BYA=25%

### **3.4 Avløpsanlegg, o\_BAV**

Området merka o\_BAV på plankartet kan nyttast til avløpsanleg/pumpestasjon med tilhøyrande vegtilkomst.

## **4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Bussoppstilling, o\_SKV3**

o\_SKV3 skal nyttast til oppstilling for buss i samband med av- og påstigning. Køyremønster er einvegsregulert, som vist på plankartet.

### **4.2 Køyreveg offentleg, o\_SKV**

o\_KV - o\_KV6, er regulert til offentlege køyreveggar.

o\_KV4 er einvegsregulert frå vest mot aust, som vist på plankartet.

I regulert veggrunn er det tillate med anlegg og innretningar som er naudsynte for drift og vedlikehald av veganlegget, samt leidningar for vatn, avløp o.l.

### **4.3 Fortau offentleg, o\_SF**

o\_SF skal opparbeidast med breidder som vist på planen.

For fortau o\_SF5 må ein ivareta areal for snøopplag inne i byggeområde skule.

### **4.4 Parkering offentleg, o\_SPP**

Område merka o\_SPP1 - o\_SPP5 er offentleg parkering knytt til føremåla i planen.

o\_SPP2 – SPP5 skal kun nyttast til korte stopp i samband med av-/ og påstigning.

### **4.5 Gangveg, o\_SGG1**

Tilkomst til småskulen er vist som gangveg med påskrift o\_SGG1 på plankartet.

Gangvegen skal stengast for biltrafikk ved dagens parkeringsplass.

### **4.6 Anna veggrunn grøntareal og teknisk, o\_SVG og o\_SVT**

Anna veggrunn omfattar grøfteareal og sideterreng til veg og parkering.

Desse områda skal opparbeidast samtidig med tilgrensande vegareal.

### **4.7 Kommunaltekniske anlegg**

Innanfor areal regulert til byggeområde og anlegg kan ein oppføre trafo eller anna teknisk innretning der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast staden med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

## **5 GRØNSTRUKTUR**

### **51 Friområde**

I friområde o\_GF1 er det berre tillatt med tiltak som fremmer allmenta sine høve til uhindra rekreasjon og opphald.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **6.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, o\_VNS**

Ein skal oppretthalde naturleg vegetasjonsbelte langs bekken for å motverke avrenning og ivareta levestad for planter og dyr, jf vassressurslova §11. Det er ikkje tillate med inngrep som har negativ innverknad på vegetasjonsbeltet.

## 7 KULTURMINNE

### 7.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring, jf kulturminnelova § 8, andre ledd.

## 8 HENSYNSSONE

### 8.1 Sikringszone: Frisiktzone

Frisiktsoner er markerte med frisiktline og skrå skavur på plankartet. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

### 8.2 Faresone: Ras- og skredfare, oppskyllingshøgde flodbølgje (H310\_1)

Ein mindre del av planområdet i vest er omfatta av faresone knytt til ras frå Åkneset i Storfjorden. Fareområdet er vist som H310\_1 på plankartet og tilsvarer oppskylling ved eit ras på 54 mill. m<sup>3</sup>, med sannsyn mellom 1/5000 og 1/1000.

Flodbølgja innanfor omsynssona tilsvarer ei skredhending etter TEK 10, jf NGI-rapport 20130150-02-R datert 22. april 2014. Det er forbod mot oppføring av bygg i sikkerheitsklasse S2 for skred, etter TEK 10 § 7.3, innanfor hensynssona.

#### Beredskap

For å ivareta personsikkerheita er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg innanfor sona, at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntidsovervaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK 10 § 7-4, høvevis 72 og 12 timar. Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarleg mynde.

## 9 REKKEFØLGJEKRAV

### 9.1 Offentleg køyreveg

Omlagging av krysset mellom Prestegardsvegen x Kråvegen, samt Ryssebøvegen x Kråvegen (postvegen) skal vere gjennomført før skulebygg og uteområde vert teke i bruk.

### 9.2 Offentleg parkering

Parkeringsplassar merka o\_SPP1 – o\_SPP4 i planområdet skal vere ferdig opparbeidde når skulebygg og uteområdet vert teke i bruk.

### 9.3 Offentleg fortau

Opparbeiding av offentleg fortau merka o\_SF1 (kun nordre del), o\_SF2 – o\_SF5 på plankartet skal vere ferdigstilt når skulebygg og uteområde vert teke i bruk.

\* \* \*