

For byggeområdene O1 er det krav om detaljert bebyggelsesplan før det kan søkes byggetillatelse. Bebyggelsesplanen må angi avkjørsler, byggegrenser, tomtedeling, veiledende plassering og omriss av bygninger, takform, tillatt maksimale mønehøyder, møneretninger, uteoppholdsarealer, interne vegger, parkeringsplasser og gangveger mm.

Utomhusområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Det må fremlegges dokumentasjon fra geotekniker som viser at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg m.h.p. kvikkleire innenfor planområdet. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Før utbygging starter må det være dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til NVE retningslinje 1-2008.

2.2 BYGNINGENES PLASSERING

Garasjer kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant.

2.3 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Utomhusanlegg og områder, samt bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan benyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger. Allmennheten skal ha tilgang til skolens uteoppholdsarealer utenom skolens åpningstider.

2.4 STØY

Miljøverndepartementets T-1442 "Retningslinje for støy i arealplanlegging" skal legges til grunn for alle nye tiltak. Plankartet viser grense for Lden 55 dB. Ved planlegging av ny støyømfintlig bruk innenfor denne sonen, skal støyfaglige beregninger gjennomføres og støyreducerende tiltak gjennomføres dersom disse beregningene viser at det er behov for dette.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 OMRÅDE FOR BOLIGER

Boligbyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 over ferdig planert terreng. Bygninger skal ha takutforming og møneretning som er tilpasset naboskapets bygninger.

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Garasje kan oppføres med tillatt bebygd areal (BYA) på maksimalt 50 m². Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over ferdig planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal (% BYA) er 33 %. BYA beregnes etter Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning" fra 2007 og omfatter også nødvendig parkeringsareal.

3.2 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Område O1 skal benyttes til undervisningsformål (barne- og ungdomsskole) og idrettsanlegg. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 15.000 m². Maksimalt tillatt totalhøyde er 15 m over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området skal det legges til rette for 180 parkeringsplasser for bil og 0,2 sykkeloppstillingsplasser per elev. 50 % av disse skal ha takoverbygg. All parkering skal plasseres sentralt i forhold til de funksjonene som skal betjenes. Løsninger med felles parkeringsplasser skal tilstrebes.

Plasseringen av bygninger innen planområdet er ikke rettslig bindende. Bygningene kan rives for oppføring av nye bygninger.

Område O2 skal benyttes til aktivitetshus / bofellesskap. Området er ferdig utbygd. Ved eventuell nybygging eller gjenoppbygging skal det legges vekt på at bebyggelsen får utforming som samsvarer godt med naboskapet.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 33 %. Bygningene skal ha saltak, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig terreng.

Område O3 er område for parkeringsplasser. Disse plassene kan inngå i parkeringskravet for O1 dersom plasseringen er hensiktsmessig i forhold til funksjonen de skal dekke.

Minste uteoppholdsareal (MUA) per elev er 40 m².

4. TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Det skal opparbeides kjøreveger og gang-/ sykkelveger som vist i planen. Skjæringer og fyllinger skal isåes, eller behandles på annen tiltalende måte.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 FRISIKTSONER

Innenfor området regulert til frisiktzone ved veg skal det være fri sikt i høyde 0,5m over tilstøtende vegers planum.

5.2 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Innen området regulert til spesialområde bevaring er det kulturminner som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9.juni 1979 §§ 3-4. Lokaliteten har ID6710 i kulturminneregisteret. Alle inngrep i kulturminnet er forbudt, uten etter tillatelse fra rette myndighet etter Kulturminneloven”

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.