

Føresegner

Detaljregulering - ny barneskule i Rørstadmarka med tilhøyrande anlegg og funksjonar, gnr 74 bnr 114 m.fl.

PlanID: 2017001025

Dato sist revidert: 13.08.2019

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å legge til rette for offentlig skulebygg med tilhøyrande anlegg og funksjonar.

§1 – Generelt

1.1 – Gyldighetsområde:

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankart og føresegner) fastsett.

1.2 – Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande vedtekter for Sula kommune.

1.3 – Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatretslege avtalar som er i strid med desse.

§2 – Reguleringsformål

Areala innanfor planen sine begrensingslinjer er regulert til følgjande formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5 nr. 1)
 - a. O1 – offentlig undervisning m.m.
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5 nr. 2)
 - a. Kjørveg: o_v
 - b. Fortau: o_f
 - c. Gang-/sykkelveg: o_GS
 - d. Annan veggrunn: o_AV
 - e. Annan veggrunn- grøntareal: o_AVG
 - f. Energinett: Trafo
 - g. Holdeplass/ plattform: Buss
3. Grønnstruktur (pbl 12-5 nr. 3)
 - a. Friområde



4. Hensynssoner (pbl 12-6)
 - a. H140 - Frisikt

5. Faresoner
 - a. H370 – Høgspent

6. Båndleggingssoner
 - a. H720 - Bevaring/Naturvern/ Dyrelivsfredning

§ 3 - Fellesføresegner (pbl § 12-7)

Detaljplanar og dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1. Situasjonsplan:

Ved søknad om tiltak innanfor O1 skal det ligge føre situasjonsplan, som viser plassering av leikeareal, vegar, parkering, VAR-anlegg og handtering av overvatn. Planen skal vise at utomhusareala oppfyller fastsette krav til storleik og kvalitet, samt oppfyller prinsipp for universell utforming. Situasjonsplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng.

3.2 Utomhusplan:

Saman med søknaden om byggetillatelse skal det verte utarbeida ein utenomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Den skal ved sidan av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og evt. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig grad takast vare på eksisterande terreng og vegetasjon.

NB. Fjerne allergiframkallande vekster.

3.3 Kulturminne:

Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemynder skal underrettast, jf.

Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Kommunalteknisk anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der det er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast den andre bebyggelsen med hensyn til form og farge.

3.5 Universell utforming:

Planlegging og utforming skal basere seg på prinsippet om universell utforming UU/tilgjengeligheit for alle. UU skal dokumenterast i byggesøknaden, og tilgjengeligheita til leikeareal, samt deler av leikearealet.

§4 – Bygningar og anlegg (pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

4.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet:

Bygg: Bygningar skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høg arkitektonisk kvalitet.

Terrenghandsaming: Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast, god massebalanse skal vektleggast.

Tilgjenge: Prinsippet om universell utforming skal leggast til grunn i planområdet.

4.2 Formål, utnytting og byggehøgder:

O1 - Skule med tilhøyrande anlegg og funksjonar

Maksimal utnytting for *skuleformål* er **%-BYA = 80%**.

Maksimal gesimishøgde for bygningar innanfor føremålet O1 er **14 meter**, frå ferdig planert terreng. Jf. Veileder - Grad av utnytting § 6-2.

§5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

5.1 Køyreveg:

Køyreveggar og gang- og sykkelveggar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre justeringar i samråd med aktuell vegmynde.

5.2 Parkeringsanlegg for skule (O1):

Parkeringsdekning for skulen og fleirbrukshallen skal vere tilfredsstillande og illustrert i situasjonsplan ved søknad (om tiltak).

Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere tilpassa bevegelseshemma.

Tilfredsstillande plass for sykkelparkering, med mulighet for å låse fast sykkel, skal etablerast og vere illustrert i situasjonsplan ved søknad. Desse plassane bør vere overdekte.

5.3. Annen veggrunn – grøntareal:

Området kan beplantes, så lenge det ikkje kjem i konflikt med behov for frisikt og snøopplag/grøftefunksjon. Det skal ikkje brukast planter og tre som har allergene pollen.

§6 - Rekkefølgekrav

6.1 Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest:

Følgjande tiltak må vere utført før det kan verte gitt midlertidig bruksløyve/ferdigattest:

- Uteareal, inkludert tilkomst, skal vere ferdig opparbeidd og godkjendt. (Godkjendt situasjonsplan og uteomhusplan)
- Parkeringsplassar innan område O1 skal vere opparbeidd i samsvar med godkjendt situasjonsplan.
- Kryssløysing frå fv 657 og signalregulert kryssing av denne, skal vere ferdig opparbeidd, og godkjendt av Statens vegvesen.
- Ferdigstilte heilårs gang-/ sykkelvegar til skuleområdet, frå Mauseidvåg og Fiskarstrand, jf. trinn 1 og 2 i vedlagt analysekart.
- Dokumentasjon på at tiltaket er sikra tilfredstillande infrastruktur (kraftforsyning m.m)
- Nødvendig sikring av skuleområdet.