

Detaljreguleringsplan for utvidelse av Bingsfoss ungdomsskole

Forslag til reguleringsbestemmelsen datert 06.07.2022, revidert 16.06.2023

Detaljregulering for gnr/bnr 246/367, 246/3 og 246/322.

PlanID L028

Saksnummer PLAN-21/01338

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Bingsfoss ungdomsskole, i tillegg til opparbeiding og forbedring av utearealene til skolen. Reguleringsplanen vil legge til rette for en noe større elevmasse og øke kapasiteten til Bingsfoss ungdomsskole i et langt tidsperspektiv. Planen viderefører en del av dagens bestemmelser for eksisterende skolebygning.

Innenfor planområdet ligger en grønnstruktur som er gitt et særlig vern i reguleringsplanen.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Undervisning	BU1	1162
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_KV	2011
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde	o_GF1	3040
§ 12-5 nr. 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		o_VFS1	6001
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)	Hensynssone	Fare for flom	H320	320
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)	Hensynssone	Frisikt	H140_1 H140_2 H140_3	140

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Utomhusplan/illustrasjonsplan

Utomhusplan skal utformes i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, revisjon A, 16.12.2022. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200/1:500 og vise bruk og opparbeidelse av skolens uteareal, parkering, leke- og oppholdsarealer, utforming og materialbruk, sittemøbler, støttemurer, trapper og ramper, sykkelparkering på terreng, håndtering av renovasjon, overvann og stigningsforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, jorddybde, vegetasjon, grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og friområder, adkomstveier for brannvesen og oppstillingsplasser.

3.2. Belysning

Planområdets opparbeidede utearealer og parkeringsplass skal ha belysning. Belysning skal være integrert i den helhetlige arkitektoniske utformingen av området.

3.3. Vann, avløp og overvann

Retningslinjer for håndtering av overvann fra Lillestrøm kommune skal legges til grunn. Overvann skal håndteres lokalt.

Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement. Harde/ikke harde flater må framkomme av utomhusplan.

Etablering av grønne tak på egnede flater skal vurderes jamfør punkt 4.1.5.

3.4. Geoteknisk vurdering / undersøkelser

Geoteknisk rapport 52102577-RIG-R01, Norconsult AS, rev 09.07.2021 og Vurdering av områdestabilitet D0084882-GEO-R-02-02, AFRY, rev 23.03.2023 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

3.5. Miljøteknisk vurdering / undersøkelser

Rapport; RIM-M01 «Kartlegging av forurenset grunn», Norconsult AS, datert 10.06.2022, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

3.6. Naturmangfold

Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes hjemmehørende arter, som allerede finnes i området.

3.7. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og fylkeskommunen varsles, jamfør kulturminnelovens § 8, 2.ledd.

3.8. Universell utforming

Nye tiltak og anlegg skal utformes i henhold til gjeldende regelverk om tilgjengelighet /universell utforming.

Utbedring av eksisterende gangforbindelse og etablering av ny forbindelse mot turveg/elvepromenade langs Glomma fritas fra krav til universell utforming grunnet bratt terrengformasjon. Øvrige hensyn vedrørende universell utforming, taktil merking, håndløper med mer, skal ivaretas.

3.9. Støy

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, siste versjon.

3.10. Energi

Bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme og byggeprosjekt over 300m² skal tilrettelegges for vannbåren varme. Dersom tiltakshaver ønsker å benytte alternative energiløsninger, skal det dokumenteres at kravet er oppfylt på en annen måte, som kan gi tilsvarende, eller bedre miljøprofil for anlegget.

Solcelleanlegg på egnede flater skal vurderes jamfør punkt 4.1.5.

3.11. Plan for anleggsfasen

Tilgjengelighet for gående og syklende, samt utrykningskjøretøy, skal ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Det skal utarbeides en plan ved søknad om rammetillatelse som redegjør for ivaretagelse av tilgjengelighet for gående og syklende, utrykningskjøretøy, kabler og ledninger i grunn, vannkvalitet, transportveier og plassering av anleggsrigg.

4. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1 Undervisning – BU1 Bingsfoss ungdomsskole og Bingsfosshallen

4.1.1. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende virksomhet kan bestå. Mindre endringer i forbindelse med renovering av eksisterende bygninger og tiltak knyttet til eksisterende virksomhet tillates.

4.1.2 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige 25% BYA.

Arealer under og delvis under terreng, uteboder, overbygget sykkelparkering, oppbevaringsareal for rullestoler e.l. og uteoppholdsareal under tak/pergola, samt svalganger, drivhus o.l. skal ikke medregnes i BYA.

Trapper, ramper, lekeapparater, treningsapparater eller liknende skal ikke medregnes i BYA.

4.1.3. Plassering og høyder

Tilbygg til skolen skal plasseres i forlengelse av eksisterende skolefløyer mot nord. Tilbygg til skolen skal være tydelig adskilt fra eksisterende bebyggelse, men være koblet med innvendig korridor. Linjer for planlagt bebyggelse som vist på plankartet er retningsgivende. Tilbygg til skolen skal ha maks gesimshøyde k+ 125,5.

Det tillates takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner med inntil 3 meters høyde over byggenes gesimshøyder. Takoppbygg og øvrige installasjoner på tak skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadeliv.

Sykkelparkering, uteboder, oppbevaring for rullestoler o.l., pergola, drivhus m.m. tillates oppført i en etasje, med gesims maks 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.4. Utforming

Tilbygg til undervisningsbygg skal bidra til å gi området identitet som skoleområde, og skal sammen med utearealene gjenspeile byggets funksjon.

Tilbygg skal utformes bevisst i forhold til omkringliggende bebyggelse, landskapsrom og grøntarealer.

Tilbygg som er i en naturlig forlengelse av eksisterende skolebygg mot nord skal ha fasader med utstrakt bruk av utenpåliggende trespiler.

Tekniske installasjoner på tak skal kles med trespiler med mørk bakgrunn.

For nye tilbygg skal tiltak for å forebygge alvorlige, tilsiktede handlinger vurderes.

4.1.5. Tak

Det skal være grønne tak og/eller solceller på egnede flater.

4.1.6. Krav til utearealer

Uteoppholdsareal skal beregnes i forhold til antall elever:

For skoleanlegg opp til 499 elever beregnes 30 m² uteoppholdsareal per elev. I tillegg beregnes 15 m² per elev for resten.

Utearealene skal legge til rette for fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert og tilpasset de forskjellige aldersgruppene, samt barn/ungdom med nedsatt funksjonsevne og spesielle behov.

Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, revidert 16.12.2022. Det skal etableres stillesoner for opphold og egne aktivitetssoner for lek/aktivitet. Minimum 25 % av skolens utearealer skal ha vegetasjonsdekke. Skolegården skal ha en helhetlig utforming med et grønt preg – med vegetasjon, overvannsløsninger, støyskjermer med klatreplanter m.m. Skolegården skal ha en parkfunksjon i tillegg til å fungere som skolegård og harmonisere med omgivelsene.

Uteoppholdsarealet skal utformes med variert beplantning, både i arter og størrelser. Ny vegetasjon skal tilrettelegges for pollinerende insekter, være av allergivennlige arter og gi årstidsvariasjon. Det er ikke tillatt med fremmede arter.

Det skal etableres terrengvariasjoner som ivaretar flom- og overvannssikring av uteområdene og samtidig inviterer til fysisk aktivitet.

Areal for gang- og sykkel skal opparbeides med bredde iht. gjeldende veinorm.

4.1.7. Parkering

Det skal tilrettelegges for minimum 36 parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal være tydelig oppmerket. Minst 5% av alle parkeringsplasser skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges for lademuligheter på 15 av parkeringsplassene.

Det skal tilrettelegges for minimum 200 sykkelparkeringplasser, som skal fordeles og plasseres nær inngangen(e) til skole og hall. Minst 25 % av sykkelparkering skal være overdekket.

4.1.8. Adkomst

Gjeldene krav til frisikt ved vegkryss og avkjørsel skal ivaretas innenfor planområdet.

Avkjørsler fra skoleområdet til Vendom opprettholdes med kjøretning som vist på plankartet.

Veien rundt parkeringsplassen (Vendom) skal være enveiskjørt, og merkes i henhold til krav.

4.1.9. Varelevering

Varelevering skal skje mot syd, på framsiden av skole og hall. Varelevering med større utstyr til hallen opprettholdes som i dag mot nord, på baksiden mellom skole og hall, med innkjøring via kjørbare gangveier rundt skolen.

4.1.10. Bom

For å unngå unødvendig kjøring i skolegården, skal det etableres bom på vestsiden av skolen.

4.1.11. Avfall

Det skal etableres nedgravde avfallsbrønner på framsiden av skolen. Brønnene skal være felles for skolen og Bingsfosshallen. Utforming og plassering skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, revidert 16.12.2022.

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

5.1. Kjøreveg, o_KV

Avkjørsler tillates som vist med piler på plankartet.

Det skal etableres fotgjengerovergang over avkjørsel til eiendom gnr/bnr 246/69 (bensinstasjon). Arealet skal være offentlig.

6. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1. Friområde, o_GF1

Område avsatt til offentlig friområde skal i størst mulig grad opprettholdes med vill/naturlig vegetasjon, og skal kunne benyttes som rekreasjonsområde. Eksisterende sti rundt odden skal opprettholdes. Alle tiltak innenfor området skal skje så skånsomt som mulig.

Eksisterende turvei fra skolens uteareal i nordvest og ned til Glomma tillates opprettholdt med maksimal bredde 3 meter gjennom området langs eksisterende trase. Det tillates vedlikehold av turvei, herunder også utbedring med nytt toppdekke av grus e.l. Skjæringer og fyllinger som kommer i konflikt med kulturlandskapet skal unngås og overgang mellom turvei og friareal skal tilpasses med beplantning av ny stedstypisk vegetasjon. Arbeid i forbindelse med flomsikring av turveien skal utføres på en skånsom måte slik at man ikke berører eksisterende vegetasjon i kantsonen mot Glomma. Turveien skal være åpen for allmenn ferdsel.

Innenfor området tillates etablering av sitteplasser og mindre møteplasser. Etableringer kan kun skje med godkjenning fra kommunen.

Tiltak som forringer de biologiske verdiene som finnes i kantsonen tillates ikke. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje med godkjenning fra kommunen.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (pbl. § 12-5 nr. 6)

7.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag o_VFS1

Arealer i Glomma med tilhørende strandsoner kan benyttes til fiske, bading og båtferdsel under forutsetning av at strømforhold i elva gir tilstrekkelig sikkerhet. Enkle tiltak som bedrer tilgjengeligheten og bruk til friluftformålet, kan tillates i samsvar med godkjent detaljplan. Det

tillates ikke tiltak som kan redusere områdets verdi som friluftsområde eller gi negativ påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, jfr. Forskrift om rammer for vannforvaltning.

8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

8.1.1. Faresone – Flomfare (H320)

Tiltak innenfor angitte hensynssone skal sikres mot flom.

8.1.2. Sikringssone – Frisikt (H140)

Plassering og utforming av avkjøringer og frisikt vist i plankartet er prinsipiell og justering/tilpasning som følge av detaljprosjektering tillates.

Frisiktsoner skal være i henhold til kommunens veinorm. Innenfor frisiktsoner er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 meter over kjørebane høyde.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent detaljprosjektert VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering og slukkevann (godkjent av kommunalteknisk avdeling) (gjelder tiltak innenfor felt BU1).
2. Godkjent utomhusplan (gjelder tiltak innenfor felt BU1 og o_GF1).
Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
3. Godkjent belyningsplan (gjelder tiltak innenfor felt BU1).
4. Dokumentasjon på at valgt løsning for avfallsbrønner er godkjent av aktør som skal håndtere renovasjon (gjelder tiltak innenfor felt BU1).
5. Redegjørelser for miljøtekniske forhold. Ved forurensning skal det foreligge en tiltaksplan.
6. Redegjørelser for naturmiljø og rapport for naturmangfold for tiltak innenfor areal avsatt til grønstruktur (gjelder tiltak innenfor felt o_GF1).

9.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:

1. Plan som ivaretar kravene til slokkevann.
2. Godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg (godkjent av kommunalteknisk avdeling).
3. Godkjent byggeplan for anleggsfasen som redegjør for ivaretagelse av kabler og ledninger i grunn, vannkvalitet, transportveier og plassering av anleggsrigg, tilgjengelighet for gående, syklende og utrykningskjøretøy (gjelder tiltak innenfor felt BU1).
4. Ved eventuelt anleggelse av solcelleanlegg skal planene forelegges brannvesenet for uttalelse.
5. Avtale for tilkobling til fjernvarme eller alternativ løsning skal foreligge før igangsettingstillatelse.

8.5 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse skal følgende foreligge eller være ivaretatt:

1. Eksisterende turvei fra skolens uteareal i nordvest og ned til Glomma skal være ferdig oppgradert med nytt underlag/subbus og rekkverk langs den ene siden av det bratte partiet.
2. Tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) skal være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemansker.
3. Anlegg for VA og overvanns handtering skal være ferdig opparbeidet.
4. Godkjent driftsbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg). Dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.
5. Utearealer i henhold til utomhusplanen skal være opparbeidet. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret skal utearealene ferdigstilles påfølgende sommer.
6. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet.
7. Brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet, i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §2.1.2 i områdereguleringen.

8.6 Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest skal følgende foreligge:

1. Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg).

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan L-01 A, AFRY Ark Studio, revidert 16.12.2022

Geoteknisk rapport 52102577-RIG-R01 J02, Norconsult, revidert 09.07.2021

Kartlegging av forurenset grunn RIM-M01 J02, Norconsult AS, 10.06.2022

Vurdering av områdestabilitet D0084882-GEO-R-02-02, AFRY, revidert 23.03.2023.

Geoteknisk datarapport D0084882-GEO-R-01-01, AFRY, 14.03.2023