

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

”Ny skole på Vesterøya»

Dato: 01.11.22

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.04.23

Kommunestyrets vedtak:

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrensen på plankart datert 01.11.22. Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Offentlig eller privat tjenesteyting- skole	BOP
Boligbebyggelse	

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	
Kjøreveg	SKV
Fortau	
Gang-/ sykkelvei	SGS
Annen veggrunn – tekniske anlegg	
Annen veggrunn – grøntareal	SVG

GRØNNSTRUKTUR

Turdrag	GTD
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål. Uteområder til skole.	GKG

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Landbruk

HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

Bevaring naturmiljø	H560
Bevaring kulturmiljø	H570

BÅNDLEGGINGSONE

Båndlegging etter lov om naturvern	H720
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

SIKRINGSSONER

Frisikt	H140
---------	------

BESTEMMELSESONRÅDER

Kulturminne som søkes frigitt ID 290029-0	# 1
Etablering av ny sti/ vei	# 2

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Fornminner

1.1.1 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner ID 290029 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

1.2 Parkering

1.2.1 Det skal maksimalt etableres 45 biloppstillingsplasser for ansatte. Slippsoner og korttidsparkering for henting og levering av elever kommer i tillegg. Det skal etableres minimum 30 sykkelparkeringsplasser for ansatte.

1.3 Utnyttelse

1.3.1 Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal på terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

1.4 Plankrav

1.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet.

1.4.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

1.4.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Eksisterende og framtidige koter.
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde.
- Areal for parkering, slippsoner, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering og organisering av dette.
- Utforming av skolens uteområder.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon.
- Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Universell utforming og tilgjengelighet, jfr. rundskriv fra MD T5/99B:
- Snørydding og snøopplag.

1.5 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
- Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse

1.7 Byggegrenser

Skolebygning og flerbrukshall skal plasseres i felt BOP1 innenfor angitte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrenser kan bebyggelsen plasseres i formålsgrensene.

1.8 Stenging/ omlegging av avkjørsler

Søndre kryss mellom Dahlmyrveien og Industriveien skal stenges.

Eksisterende avkjørsler til Dahlmyrveien og Industriveien for eiendommene Industriveien 41, GBNR. 111/172 stenges. Eiendommen får ny atkomst via felt SGS1 til Vindalveien.

Eksisterende avkjørsel til Industriveien for eiendommen Industriveien 34 og 36, GBNR.110/100 skal stenges. Det er regulert to alternativer til ny atkomst:

1. Fra syd via felt SKV3.
2. Fra Industriveien, felt SKV1.

1.9 EI

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.10 Universell utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas.

1.11 Tekniske innstallasjoner og anleggsfasen

Bygningstekniske installasjoner skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområde, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.

Støy i anleggsfasen

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i T-1442 kapittel 4. For kortvarige arbeider kan det tillates høyere støynivå i inntil to uker, for boring/spunting høyst to dager. Boring og spunting skal kun skje på dagtid.

1.12 Risiko- og sårbarhet. Terror, sabotasje og industribrann.

Ved videre planlegging og bygging av skolen skal det være fokus på følgende:

- Ved planlegging ventilasjonsanlegg skal det vurderes muligheter for rask stenging for å hindre at giftige gasser kommer inn i bygningen.
- Gode atkomster og beredskapsveier for nødetater.
- Planlegging av skolebygningene slik de er lett lestbare og har tydelig merking. Det skal unngås blindveier.
- Vurdere varslingsystem for å sikre intern kommunikasjon og varsling.
- Utarbeidelse av beredskapsplaner som sikrer trygg evakuering.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - BOP

Med offentlig eller privat tjenesteyting menes: Skole, barnehage, helsestasjon med tilhørende uteområder. Bebyggelsen og uteområdene kan også brukes til eller romme funksjoner til kultur, bibliotek, konserter, og teater knyttet til forannevnte hovedfunksjoner.

2.1.1 Felt BOP1

Innenfor feltet kan det oppføres bebyggelse, atkomst, parkering, kjørearealer og opparbeides uteområder.

2.1.2 Utnyttingsgrad og byggehøyde

Maksimal utnyttning innenfor feltet skal ikke overstige % BYA = 35. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 48.

2.1.3 Innenfor nordre del av området kan det etableres kjøreveier, parkering, slippsoner, trapper, ramper, fortau, område for renovasjon, sykkelparkering, nettstasjon m.m. Det kan oppføres bebyggelse og konstruksjoner for forannevnte funksjoner.

2.2 Felt BOP 2

Feltet skal opparbeides til uteområde for skolen og skal tilrettelegges som en kobling mellom uteområdene i felt BOP1 og GKG1. Det kan gjøres terrengarbeider for å etablere en universelt utformet gang-/ sykkelvei gjennom området.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveier

3.1.1 Kjørevei, feltene SKV1

Kjørevei SKV1 omfatter Industriveien.

3.1.2 Kjørevei, felt SKV2

Kjørevei SKV2 omfatter ny busslomme langs Industriveien.

3.1.3 Kjørevei, felt SKV3

Kjørevei SKV3 skal være kommunal vei og skal opparbeides som atkomst til skolen.

3.2 Gang- / sykkelveier

3.2.1 Gang-/ sykkelvei, felt SGS1

SGS1 kan opparbeides som kommunal gang-/ sykkelvei med reguleringsbredde 6,5m. Gang-/sykkelveien skal, fra krysset med SGS2 og vestover, være atkomstvei for eiendommene Industriveien 41, Gbnr. 111/172 og Vindalveien 56, Gbnr. 111/167.

3.2.2 Gang-/ sykkelvei, felt SGS2 og SGS3

SGS2 og SGS3 kan opparbeides som kommunal gang-/ sykkelvei med reguleringsbredde 6,5m.

3.2.3 Gang-/ sykkelvei, felt SGS5

SGS5 reguleres til gang-/ sykkelvei for å ivareta forbindelse mot syd og skal sikre muligheten for å kunne brøyte og vedlikeholde strekningen. Traseen kan opparbeides som gang-/ sykkelvei med reguleringsbredde 6,5m. Alternativt til kommunalt opparbeidet gang-/ sykkelvei kan det inngås avtale om bruk, vedlikehold, brøyting av en min 3m bred trase.

3.2.4 Gang-/ sykkelvei, felt SGS6

SGS6 omfatter del av Husebygrenda. Veien skal opparbeides til kommunal gang-/ sykkelvei med inntil 7m reguleringsbredde. Det tillates at gang-/ sykkelveien brukes som atkomst til boligeiendommene.

3.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

Innenfor arealet kan det etableres grøfter, skråninger og areal til snøopplag til tilgrensende vei og fortausarealer. Innenfor området kan det også etableres støyskjerm eller vegetasjonsskjerm.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.2 Turdrag - GTD

Området skal beholdes som en ubebygget sone mellom skoleanlegget og bebyggelsen i nord. Området kan beplantes og det kan etableres gang-/ sykkelvei (kyststi) gjennom området.

4.3 Kombinert grønnstruktur og uteområde til skole m.m. Felt GKG 1 og GKG2.

Innenfor områdene skal det ivaretas hensyn både for bruk som uteområde for funksjoner i felt BOP 1 og til friluftsliv. Innenfor områdene kan det etableres stier, trapper, gapahuk og annen tilrettelegging av området for bruk til «naturlek». Det vises til begrensninger innenfor hensynsone H560.

4.4 Vegetasjonsskjerm - GV

Innenfor området skal det etableres en vegetasjonsskjerm for å begrense avdrift, støv- og støy fra tilgrensende dyrket mark. Området kan også brukes til oppsamling og fordrøyning av overvann. Mindre bygg og installasjoner kan tillates dersom dette ikke kommer i konflikt hovedformålet.

5. HENSYNSSONEER, SIKRINGSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Sone med særlig angitte hensyn

5.1.2 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor hensynssonen skal bøkeskogen bevares med de unntak som er beskrevet under. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade trærnes rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser.

Det tillates skånsom tilrettelegging for bruk som uteområde til skole og friluftsliv. Tilrettelegging kan være etablering av gapahuk, læringsplass, grusing av eksisterende hovedstier og etablering av ny universelt utformet sti/vei som beskrevet i punkt 5.4.2. Beskjæring av trær for å unngå personskaide eller skade på eiendom kan tillates.

5.2 Båndleggingsoner

5.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern, H720

Eika skal bevares. Døde grener som vurderes å være en fare for opphold i området kan fjernes. All beskjæring skal foregå i samråd med fagkyndig. Båndleggingssonen omfatter dryppsonen/ rotsystemet. Innenfor sonen tillates ikke iverksatt tiltak som kan skade treet eller som kan føre til nedsatt vann eller næringsopptak.

Syd for stammen kan det etableres enkel gangvei/ kyststi. Ved etablering av tiltak som krever fundamentering, skal det brukes skjelljord/ rotvennlig forsterkningslag som hindrer komprimering. Det tillates ikke lagret anleggsmaskiner eller annet større utsyr innenfor sonen.

5.3 Sikringsone

5.3.1 Frisikt, H140

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5m over tilstøtende veiens plan. Oppstammede trær kan tillates.

5.4 Bestemmelsesområder

5.4.1 Kulturminne som søkes frigitt ID 290029-0 : #1

I område #1 er det registrert automatisk fredete kulturminner. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det i nødvendig omfang gjennomføres arkeologisk utgravning av disse kulturminnene, jf. pkt. 1.

5.4.2 Sti/ vei i felt GKG

Det kan etableres en sti/ vei med 2m bredde i prinsippet slik det er angitt på plankartet med bestemmelsesområde #2. Den skal etableres for å få en universelt utformet sti/ vei mellom skolegården og Idrettsparken. Traseen kan justeres for å unngå større trær eller dersom det av andre grunner er hensiktsmessig for bevaring av skogen.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Industriveien. Busslomme og tiltak for myke trafikanter

Før skolen tillates tatt i bruk skal det være etablert tiltak for myke trafikanter langs Industriveien mellom Veløyveien og Vesterøyveien. Busslomme i felt SKV2 skal være etablert.

6.1.1 Industriveien. Krysningpunkt ved skolen

Før skolen tillates tatt i bruk skal det være etablert et trafiksikkert krysningpunkt for syklende og gående enten som kulvert eller som tilrettelagt kryssingpunkt i plan med opphøyd fotgjengerfelt og intensivbelysning.

6.2 Vardeveien – tiltak for syklende og gående

Før skolen tillates tatt i bruk skal det være etablert avbøtende tiltak for myke trafikanter langs veien mellom avkjørsel til nr. 75 og Vesterøyveien. Gangfelt i Vardeveien ved Vesterøyveien skal reetableres og krysset skal strammes opp.

6.3 Veløyveien - tiltak for syklende og gående m.m

Før ny Vesterøy skole kan tas i bruk skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak som sikrer trygg skolevei for syklende og gående langs Veløyveien på strekningen Industriveien – Vesterøy

skole være etablert. De nødvendige tiltakene avklares i egen reguleringsplan for Veløyveien.

6.4 **Vesterøyveien**

a) Krysningpunkt ved Skottåker

Før skolen tillates tatt i bruk skal det tilrettelegges for kryssing av Vesterøyveien ved Skottåker med gangfelt. Utforming av gangfeltet skal avklares i en byggeplan.

b) Slippsoner og parkering Vesterøyveien 159

Før skolen tillates tatt i bruk skal det foreligge en plan for utforming av slippsoner, og parkering på eiendommen Gbnr. 108/127, samt gang-/ sykkelveiforbindelse til nedre fotballbane på Kariåsen.

c) Fartsreducerende tiltak

Før skolen tillates tatt i bruk skal det være gjennomført fartsreducerende tiltak i Vesterøyveien på strekningen mellom Vesterøyveien 131 og 159. Utforming av tiltakene skal avklares i en byggeplan.

6.5 **Husebygrenda – atkomstvei og gang-/ sykkelvei**

Før skolen tillates tatt i bruk skal gang-/ sykkelveiene, felt SGS3 og 6, være etablert. Alternativt kan etableres en annen beredskapsvei.

6.6 **Skottåker og Bueråsen - belysning**

Før skolen tillates tatt i bruk skal det etableres belysning i Skottåker og i Bueråsen mellom Veløyveien og Bueråsen 40.

6.7 **Veitrafikkstøy, bygge- og anleggstøy**

Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av skolen skal det være gjennomført befaringsmåling av akustiker på boligene langs Industriveien listet opp under samt nabohus i liknende posisjon. Dette gjelder boliger der det er beregnet støynivå (Lden) svært nær 65 dB. Det skal utarbeides en rapport som beskriver situasjonen og ev. behov tiltak. Tiltak skal være gjennomført før skolen tas i bruk.

1. Dahlmyrveien, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35.
2. Industriveien 28, 30A og 30B.

Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av skolen skal det foreligge en plan med oversikter over varighet for bygge- og anleggstøy som overskrider de støygrensene som er gitt i T-1442/ 21, tabell 4. Berørte naboer skal informeres om varighet og arbeidstider for de arbeidene som omhandles av planen. Utgraving av kulturminner og flytting av majord kan anses å ikke overskride støygrensene og kan skje før ovennevnte plan foreligger.

6.8 **H720 – Forskriftseik. Krav om gjerde.**

Før det kan igangsettes arbeider innenfor felt SVG, G og BOP1 skal det settes opp gjerde som beskytter eika og tilhørende båndleggingssone i anleggsperioden.

6.9 Flytting av matjord

Matjorda skal ivaretas i henhold til matjordplanen datert 20.04.23.
Tiltakshaver skal melde fra til kommunens landbruksforvaltning ved oppstart av jordflytting.
Byggesaksavdelingen og landbrukskontoret skal varsles ved gjennomført jordflytting.
Kvittering for mottatt matjord skal fremvises byggesaksavdelingen.

Dersom matjorda skal brukes til nydyrking annet sted enn angitt i matjordplanen, skal revidert matjordplan godkjennes av Statsforvalteren og kommunens landsbrukskontor.

6.10 Risiko og sårbarhet (ROS).

Før skolen tas i bruk skal det foreligge en beredskapsplan som omhandler hendelser i ROS-analysen for driftsfasen.

6.11 Lokalstabilitet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering som ivaretar lokalstabilitet ved utgraving og fundamentering for prosjektet.