Time kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL **Plan nr.**

Plan 0489.00 - Områdereguleringsplan for område for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig- og friområder i Morenefaret i Vardheia **0489.00**

Vedtatt av Time kommunestyre den 08.05.2018

Dato: 24.04.2018

§1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for offentlig tjenesteyting herunder skole og idrettshall, boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre kulturminner og kulturmiljø.

§2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

2.1 Boligbebyggelse (BK1-BK4)

For områder BK1, BK2, BK3 og BK4 skal det foreligge detaljregulering før utbygging av disse kan finne sted. Ved første detaljreguleringsplan for disse områdene skal det være utarbeidd en samlet illustrasjonsplan for områdene som viser en god helhetsløsning der god bokvalitet er sikret uavhengig av valgt utnyttelsesgrad. Illustrasjonsplanen må og vise at delfeltene står i hensiktsmessig forhold til hverandre. Illustrasjonsplanen skal gi et felles og helhetlig grunnlag for utviklingen av hele området. Detaljreguleringsplanene skal følge hovedtrekkene og strukturen i illustrasjonsplanen.

2.2 Trafo

Utbygger skal kontakte Lyse for å utarbeide tekniske planer som ivaretar gjeldende avstandskrav til eksisterende nettanlegg, samt planer om ny nettstruktur innen planområdet.

Tilbakemelding skal utarbeides av Lyse og sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.3 Offentlig tjenesteyting (o_BOP)

2.3.1 *Krav ved søknad om rammetillatelse*

Ved rammetillatelse skal følgende forhold dokumenteres:

a. Sol- og vindforhold i skolegård for å vise kvalitet i uteopphold, og solforhold til nabo.
b. Universell utforming for tilkomst til og utforming av utearealer og lekeplass
c. Plan for parkering som viser både sykkel- og bilparkering der organisering, sambruk, løsning osv. skal vises, og at kravet er oppfylt.
d. I byggesøknaden skal det leveres en redegjørelse med vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene og fjernvirkning.
e. Forhold mellom eksisterende omgivelser/bebyggelse og planlagt tiltak skal dokumenteres med tegninger og visualiseringer.
f. Plan for adkomst og oppstilling for utrykningskjøretøy, samt varelevering.
g. Renovasjonsteknisk plan

2.3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelsen av de ubebygde arealene. Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

a. Utforming av leke- og uteoppholdsarealer.
b. Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner.
c. Utforming av interne veger og trafikkarealer herunder ansattparkering, område for varelevering, kjørerute og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering av HC-parkering og sykkelparkering.
d. Terrengbearbeiding, eksisterende og framtidige koter samt evt. forstøtningsmurer og gjerder.
e. Utforming og plassering av belysning og skilt.
f. Evt. transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
g. Renovasjonsløsning og kjørerute for renovasjonsbil.
h. Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis).
i. Eiendomsgrenser.

§3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer og utomhusplaner skal være godkjent av Time kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes

3.2 Offentlig og felles infrastruktur, inkludert murer, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor hvert delområde.

3.3 Gangvei o_SGG1 skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis

3.4 Overvann og flom tiltak innenfor byggeområdet o_BOP og grønnstruktur o_G3, skal ferdigstilles før brukstillatelse for o_BOP kan gis

3.5 Før brukstillatelse kan gis skal tilhørende flomveier og overvannshåndtering være ferdigstilt.

3.6 Snuhammer o_SKV5 skal være etablert før brukstillatelse for BF gis.

3.7 Tiltak innenfor o_G4 og BK2 kan ikke skje før H730_3 med id 224578 er tilstrekkelig gjerdet inn og sikret under anleggsperioden.

3.8 Det skal anlegges en kvartalslekeplass i grøntdraget o_G5. Plassering, størrelse terreng-tilpassing og utforming av anlegg/innretninger, avklares med kulturminnemyndighetene ved detaljregulering av BK3 og BK4. Kvartalslekeplassen opparbeides uten større terrenginngrep som kan være skjemmende for automatisk freda kulturminne H730_4 og H730_5. Kvartalslekeplassen skal være opparbeidet før brukstillatelse for BK3- 4 kan gis.

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, renovasjon, VA og flomhåndtering, som skal godkjennes av Time kommune.

a. Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/ byggegroper skal planlegges og godkjennes som en del av de tekniske planene for overvanns-håndtering.
b. Overvannshåndtering og flomhåndtering skal inngå i tekniske planer. Det skal prosjekteres for overvannsløsning og flomvann i henhold til VA-rammeplan.

c. For BK1 og o_BOP skal det etableres flomsikringstiltak i henhold til VA-rammeplan. Plassering og utforming skal fastsettes i tekniske planer.

4.2 Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med en best mulig landskapsmessig bearbeiding, slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.
Maks tillatte høyde for mur er 2 m. Høydeforskjell over 2m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:3. Skråning mer enn 1:3 regnes ikke med som leke areal iht. norm, med mindre de er integrert som terrengrutsjebaner eller tilsvarende.

4.3 Kulturminner

Ved eventuelle funn ved gjennomføringen av planen skal Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

4.4 Parkering

4.4.1 Boligbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a. Det skal etableres maks 2 parkeringsplasser per boenhet.
b. Det skal etableres minst 1 parkeringsplass for sykkel per 50 m^2 BRA

4.4.2 Offentlig tjenesteyting (o_BOP)

a. Det skal etableres minst 65 parkeringsplasser. Disse skal være felles for skole og idrettshall.
b. Det skal i tillegg etableres minst 4 HC plasser hver for skole og idrettshall.
c. Det skal etableres en sone for av- og påstigning i forbindelse med adkomst til skoleområdet.
d. Min 0,8 sykkelparkeringsplasser per elev.
e. Min 0,5 sykkelparkeringsplasser per ansatt.

4.5 Massehåndtering

Retningslinjer for massehåndtering i *Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040* skal legges til grunn ved utarbeidelse av massehåndteringsplan.

Ved detaljregulering av BK1 – 4 skal det foreligge massehåndteringsplan for delfeltet. For o_BOP skal det foreligge massehåndteringsplan ved rammesøknad.

Eventuell matjord som fjernes i forbindelse med tiltak innenfor byggeområdene, skal brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder, eller i forbindelse med uteoppholds/lekearealer innenfor reguleringsplanens grenser.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

5.1 Offentlig tjenesteyting (o_BOP)

Innenfor området tillates det etablert bygg for offentlig tjenesteyting knyttet til administrasjon, undervisning, kulturformidling, idrett/friluftsliv og liknende.

Maks BYA = 30%.

Mindre konstruksjoner til opphold, oppbevaring eller som på annen måte hører til

utearealet regnes ikke med i BYA, og kan inngå som del av skolens uteareal.

Maks 4 etasjer og mønehøyde 17m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates saltak, pulttak og/eller flatt tak, eller en kombinasjon av disse. Ved flatt tak skal øverste etasje være inntrukket 3m. Tekniske installasjoner tillates oppført inntil 3m over prosjektert byggehøyde, og skal være inntrukket min 3 meter fra hovedfasader.

Ved nybygg og utvidelser skal retningslinjer for uteopphold for barne- og ungdomsskoler legges til grunn, jf. Sosial- og helsedirektoratet (2003) *Skolens utearealer - om behovet for arealnormer og virkemidler*. Det skal sikres variasjon i aktiviteter, samt fleksibilitet gjennom årstidene.

Innenfor området skal det etableres 1 kvartalslekeplass (min 1500m^2) og 1 ballfelt (min 2500 m^2) i tilknytning til grønnstrukturen o_G11. Kvartalslekeplass og ballfelt skal ha sol på minst 50 % av arealet ved vårjevndøgn kl. 15.00.

Det skal sikres trafikksikker tilgang mellom offentlige bygg, lekeområder og grønnstruktur.

5.2 Boligbebyggelse (BF)

Det kan oppføres inntil 3 boenheter.
Det tillates:

a. %BYA på 45%. Det kan bygges garasje inntil 50m^2.
b. Maks mønehøyde er 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c. Avstand fra kommunale ledninger til bygning skal være minimum 4 m.

Carport/garasjer med åpning mot kommunal veg skal ha minimum 5 meters avstand fra regulert vegkant. Ved plassering parallelt med veg kan nærmeste avstand være minimum 1,0 meter til vegkant. Innenfor rammen av disse krav tillates det at carport/garasjer overskrider regulert byggegrense.

Det skal være min 50 m^2 solrikt uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være sammenhengende på bakkeplan, og med minimum 8 m hagedybde.

5.3 Boligbebyggelse (BK1-BK4)

5.3.1 Adkomst

BK1 skal ha adkomst fra o_SKV1, Tinghaugvegen.
BK2 –BK4 skal ha en samlet adkomst fra o_SKV6, Nordlysvegen.

5.3.2 Utnyttelsesgrad

Tetthet for hvert delfelt skal vurderes i samsvar med den overordnede regionalplanen som gjelder til enver tid, samt med Time kommunes arealdel.

Den samlede tettheten innenfor områdeplanen skal være minst 5 boliger/daa.

Det skal legges til rette for en variert boligtypologi innenfor hvert enkelt felt. Det tillates leilighetsbygg mot Nordlysvegen (BK2 og BK4) og på sørsiden mot sentrum (BK1 og BK3). Ytterlige områder skal legges til rette for småhusbebyggelse med en variasjon av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

5.3.3 Uteareal

Det skal være min. 30m^2 solrikt uteoppholdsareal per boenhet.
Hver boenhet skal ha en privat balkong, terrasse eller lignende på min. 5 m^2.

5.3.4 Lek

Det skal anlegges 1 nærlekeplass for hver 25. boenhet. Nærlekeplassen skal være min. 150 m^2 og ha maks avstand 50 m fra hver boenhet. Disse skal plasseres med synskontakt fra boenhetene og være trafikksikre.

Det skal anlegges en kvartalslekeplass i grøntdraget o_G5. Plassering, størrelse terreng-tilpassing og utforming av anlegg/innretninger, avklares med kulturminnemyndighetene ved detaljregulering av BK3 og BK4. Kvartalslekeplassen opparbeides uten større terrenginngrep som kan være skjemmende for automatisk freda kulturminne H730_4 og H730_5.

Lekeplasser skal ha sol på min. 50% av arealet ved vårjevndøgn kl. 15:00.
Leke areal skal ikke plasseres ved parkeringsanlegg eller innkjørsel.

5.3.5 Renovasjon

I detaljreguleringen skal det settes av areal for etablering av nedgravde løsninger for renovasjon.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

6.1 Kjørevei

Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg i henhold til veinorm for Sør-Rogaland. Disse skal godkjennes av Time kommune. Kjøreveier kan fravike +/- 0,5m i regulert veikant for å tilpasses terreng.

6.2 Gangvei

O_SGG1 er offentlig gangvei som skal sikre offentlig tilgjengelighet fra Nordlysveien og til grønnstruktur og o_BOP. Gangveiene skal opparbeides i 3,5m bredde og være universelt utformet. Gangveien kan fravike +/- 1m i regulerte veikant for å tilpasses terrenget.

6.3 Trasé for jernbane (STJ)

Innenfor felt STJ kan det etableres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til jernbanedriften, herunder blant annet spor, teleanlegg, tekniske skap, tekniske bygg, sikkerhetsgjerder, master, belysningsanlegg, fundamenter, kabelkanaler og kulverter.

§7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 3)

Overgang mellom private hager og offentlige grøntområder eller gangveg skal markeres med beplantning eller gjerder. Gjerder og hekker skal ikke overstige 1 m i høyde. Gjerder eller hinder mellom grønnstrukturen og turområdene tillates ikke.

Det skal sikres adkomst til alle grøntområdene og koblinger mellom:

a. o_SGG1 og o_G5, Eventuelt tiltak inn for H_570 må avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til § 8.4 Bevaring kulturmiljø (H_570). I påvente av detaljreguleringsplan og utbygging kan eksisterende stinett benyttes.
b. Fra veien Kjelabrotet og til o_G4.
c. Fra veien Ørnahaugen og ut til o_G4.
d. Fra veien Eikeberget og ut til o_G4.
e. Fra veien Varden og til BK1.

f. I detaljreguleringsplan for boligområdene skal det sikres gangveier og/eller stinett som sikrer trygg skoleveg og tilgang til området for skole og flerbrukshall (o_BOP).

Det tillates ikke tiltak eller opparbeidelse av stisystem innenfor samtlige områder regulert til H730 (Hensynssone: Båndlegging etter lov om kultruminner).

Det tillates anlagt kvartalslekeplass innenfor H570_4. Lekeplassens plassering, størrelse, terrengtilpasning og utforming av anlegg/innretninger, avklares med kulturmyndighetene. Opparbeidelse av kvartalslekeplass skal ikke virke skjemmende for automatisk freda kulturminne H730_4 og H730_5.

Delfelt o_G3 skal opparbeides med åpent fordrøyningsbasseng dimensjonert for 200 års nedbør, i henhold til VA-rammeplan.

§8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt (H_140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde under 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

8.2 Faresone (H370)

Ingen tiltak innenfor området tillates. Eventuelle tiltak skal avklares med Lyse Elnett. Ved arbeid nær ved (25m eller kortere) skal det inngås en «nær ved» avtale med Lyse Elnett.

8.3 Bevaring naturmiljø – Område langs vassdrag (H_560)

Områdeplanen legger ikke til rette for tiltak eller inngrep innenfor området, men sikrer området til bevaring.

Utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep i vassdragsbelte inntil 100 m fra strandlinjen, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter forskrift om nydyrking. Det skal sikres tiltak mot avrenning under anleggsarbeid og ved ferdigstilling. Masser skal ikke lagres i tilknytning til vassdrag, men i god avstand fra vassdraget. Kantsonen mellom eksisterende turvei og vannet skal opprettholdes. Denne kantvegetasjonen skal ikke bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. vassressurslova § 11.

8.4 Bevaring kulturmiljø (H_570)

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

8.5 Båndlegging for regulering etter PBL (H_710)

Innenfor området H710 båndlagt i påvente av regulering, kan det ikke tillates arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med utvidelse av fv 44.

8.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H_730)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til «hensynssone §11-8 d)- automatisk freda kulturminne». Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsplan.

§9 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl § 12-7)

Bestemmelsesområde #1 (id 224576)

Tiltak i henhold til planen kan gjennomføres. Kulturminnet Id 224576 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.