

Oppdragsgiver

**Tomb videregående skole**

Konsulent:

**Rambøll Norge AS, avd. plan og arkitektur, Fredrikstad**

# **BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING TOMB VIDEREGÅENDE SKOLE**

PLANID: 0135\_forslag

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: XX.XX.201X

Reguleringsbestemmelsene er datert 18.03.2019

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert: 24.06.2019



## **§ 1. FORMÅLSPARAGRAF**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av skolen. Planarbeidet vil avklare soner for landbrukets driftsbygg, rene undervisningsbygg, idrett, internater og boliger som skal tilhøre skolen, trafikkløsning/parkering, grønnstruktur og parkområder samt avgrensing mot tiliggende åpent åkerlandskap. Det stilles krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til estetikk og bevaringshensyn som vil bli vektlagt sammen med krav til vern av biologisk mangfold, naturkvaliteter og hensyn til landskapet og kulturlandskapet.

## **§ 2. AREALFORMÅL (PBL 12-5, nr. 1, 2, 3, 5 og 6)**

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5:

### **Bebyggelse og anlegg:**

- Boligbebyggelse (B1-3)
- Undervisning (BU1-3)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting – internat (BAT)
- Offentlig eller privat tjenesteyting - kirke (BOP)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål:  
Undervisning/ Idrett (BAA)

### **Samferdsel og teknisk infrastruktur:**

- Kjøreveg (SKV1-3)
- Parkeringsplasser (SPP1-2)
- Energinett (SE)

### **Grønnstruktur:**

- Park (GP1-5)
- Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

### **Landbruks -natur og friluftformål:**

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)
- Landbruksformål (LL1-2)
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)
- LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål (LAA)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:**

- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1-5)

### **§ 3. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende hensynssoner i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) §12-6:

- Hensynssone – Hensyn naturmiljø – H560
- Hensynssone – Bevaring kulturmiljø – H570
- Båndleggingszone - Båndlegging etter lov om kulturminner – H730
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) – H370

### **§ 4. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 1-4, 6, 7, 11, 12)**

§4.1 Planlagte tiltak må forholde seg til Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte retningslinjer for dette. Av andre krav knyttet til støy og støyforurensing skal boliger dokumenteres å oppnå innendørs støynivå i hht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA,eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei og flyplass hhv 55 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax(dB), natt kl. 23-07.

§4.2 Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området (jf. temaveileder "Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)" eller senere vedtatte retningslinjer.

§4.3 Vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med kommunens norm.

§4.4 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§4.5 Jordlovens §12 skal fortsatt gjelde for området som omfattes av reguleringsplanen.

§4.6 Adkomster er vist med avkjørselspil og er veiledende. Flytting av avkjørsler avklares i byggesøknad.

§4.7 I interne avkjørsler (ikke mot fylkesvei/Tombveien) skal friskt på 4 x 30 opparbeides.

§4.8 Langs Tomballéen SKV1-2 skal eksisterende allétrær bevares. Hvis trær må fjernes skal de erstattes med nye trær av tilsvarende type.

§4.9 Krav til sykkelparkering er 2 plasser per boenhet. Ved internat skal 50% av hyblene ha tilgang til sykkeloppstillingsplass. Sykkeloppstillingsplassene skal ha tak, og det skal være

mulig å låse fast syklene. Sykkeloppstillingsplasser kan tillates opparbeidet innenfor BOP og BAA.

- §4.10 Ny bebyggelse skal tilpasses det beste i den eksisterende bebyggelse, og videreføre tradisjonell, stedegen form. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og landskapet på stedet. Stedegne bygningsmaterialer for boligbebyggelse skal videreføres. Tradisjonell fargebruk skal benyttes for boligbebyggelse, og vurderes for driftsbygninger.
- §4.11 Ny bebyggelse skal ikke utformes slik at den blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger, bygninger og kulturmiljøer. Fylkeskonservatoren bør eventuelt kontaktes.
- §4.12 Arbeid og bygging innenfor planområdet skal forholde seg til kommuneplanens hensynssone landskap. Det bør tas sikte på å bevare skal områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk bevares i størst mulig grad. Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer eller verdifulle landskapspartier bør unngås.
- §4.13 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Kommunen skal godkjenne fargebruk på bebyggelsen, jf. pbl § 12-7, nr. 1 og 2.
- §4.14 Eventuell nye nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettsjoner skal ikke regnes med i %BYA. Byggegrense rundt nettstasjoner er 5 m.

## **§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, nr. 10)**

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.
- b) Ved søknad om etablering av nye bygninger innenfor områdene skal det beskrives hvordan avrenning og overvann fra området håndteres i en egen overvannsplan. Overvannsplan skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.
- c) Ved opparbeidelse av felt SPP1 skal felt GV1 også opparbeides.

## **§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### § 6.1 Boligbebyggelse - B1-3

- a) Innenfor arealet tillates eksisterende og eventuell ny boligbebyggelse. Ny boligbebyggelse skal være knyttet til behov for tjenesteboliger og boliger/hybelhus for elever.
- b) Maks. tillatt %BYA for område B1 = 25%.  
Maks. tillatt %BYA for område B2 = 25 %  
Maks. tillatt %BYA for B3 = 35%.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22-34 grader i tråd med eksisterende bebyggelse. Maks. tillatt mønehøyde = 9 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal være enebolig, kjedehus, rekkehus, evt. hybelleiligheter.

- c) For felt B3 tillates kun etablering av tjenesteboliger og andre boliger for ansatte. Det skal tilstrebes god arealutnyttelse slik at minst mulig dyrket mark blir berørt.
- d) Ved opparbeidelse av utomhusareal skal eksisterende landskapspreg bevares i størst mulig grad. Utomhusareal skal beplantes med tradisjonelle og stedegne arter. Enkelte større, viktige landskapstrær skal bevares.
- e) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport = 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. BYA for garasje/carport = 50 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense og ikke nærmere tomtegrense mot vei enn 5 m, jf. pbl § 12-7, nr. 2. Garasje/carport og utebod kan tillates nærmere tomtegrense mot veg enn 5 m dersom bygget plasseres parallelt med vegen og utkjøring kan skje på oversiktlig måte.
- f) For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50m<sup>2</sup> lekeareal for hver ny boenhet. Lekeareal skal være felles. Dette kravet gjelder ikke hvis boligene blir benyttet som institusjon for elever. Lekeareal kan anlegges innenfor B1-3.
- g) For bebyggelsens behov innenfor B1-3 avsettes parkeringsplasser på egen grunn eller felles parkering SPP1-2 etter følgende bestemmelser: For boligbebyggelse kreves normalt 2 plasser pr. boenhet. 18 m<sup>2</sup> BYA pr. p-plass skal tas med i beregning av grad av utnyttning der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i garasjeanlegg. For sekundærleiligheter og andre mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m<sup>2</sup> avsettes 1 plass pr. boenhet.
- h) GP1-4 kan regnes inn som uteoppholdsareal for bebyggelsen B1-4.

### § 6.2 Undervisning – BU1-3

- a) Innenfor felt BU1-2 tillates skolebygg, lagerhall for maskiner og utstyr og andre driftsbygninger til undervisning.
- b) For felt BU3 tillates øvingsområde for anleggsmaskiner. Formålet med øvingsområdet skal være å øve på graving, transport og mellomagring med rene masser. Området skal kun benyttes mellom kl. 07.00-16.00 på hverdager.
- c) Innenfor felt BU3 tillates etablert lagerbygg og/eller garasjebygg for landbruksmaskiner. Maksimalt tillatt %BYA er 2%. Bygninger skal utformes som tradisjonelle landbruksbygg og tilpasses landskapet på best mulig måte. Omfattende fyllinger og synlige skjæringer eller andre betydelige terrenginngrep bør unngås.
- d) Ved utbygging av arealet skal eksisterende terreng og vegetasjon mot Jerndalsveien bevares.
- e) Maks.tillatt %BYA innenfor BU1 = 60%.  
Maks. tillatt %BYA innenfor BU2 = 15%.  
Maks tillatt %BYA innenfor BU3 = 2%.  
Maks. tillatt gesims- og mønehøyde er 10,0 og 12,0 meter for saltak. For flate tak tillates gesimshøyde inntil 12,0 meter, mens pulttak tillates høyeste gesims 12,0 meter. Gesims- og mønehøyde er angitt i meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 6.2 Annen offentlig og privat tjenesteyting - BAT

- a) Innenfor BAT tillates etablert bebyggelse for internat. Det tillates utvidelse av bygning med bla. matsal og hybelhus.
- b) Maks. tillatt %BYA = 35%
- c) Maks. tillatte gesims- og mønehøyde er henholdsvis 12,0 og 14,0 meter for saltak og høyeste gesims 12,0 meter og laveste gesims 11,0 meter for pulttak jf. pbl § 12-7, nr. 2.

§ 6.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

- a) Innenfor arealet tillates eksisterende kirkebygg opprettholdt og eventuelt supplert med mindre bygg som understøtter kirkens funksjon. Evt nye bygninger skal være underordnet kirkebygningen
- b) Maks. tillatt %BYA for område BOP = 35% inkl. parkering.  
Andre bygg enn kirkebygningen skal ha maks. mønehøyde = 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 6.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - BAA (Idrett-undervisning)

- a) Innenfor BAA tillates etablert idrettsanlegg og undervisningsbygg eller en kombinasjon av disse formålene, jf. pbl § 12-7, nr. 2.
- b) Maks tillatt %BYA for området =30 %. Maks tillatt mønehøyde=9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

**§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 7.1 Kjørevei SKV1-3

- a) SKV1-3 skal nyttes som kjørevei med tilhørende sideterreng/grøfter/snøopplag som inngår i samme formål, jf. pbl § 12-7, nr. 1.
- b) SKV1-3 kan tillates utbedret ift dagens standard, jf. pbl § 12-7, nr. 4.

§ 7.2 Parkeringsplasser SPP1-2

- a) Innenfor SPP1 tillates det opparbeidet parkering til bruk for felt B1-3, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 7.
- b) Innenfor SPP2 tillates eksisterende parkering videreført.

§ 7.3 Energinett (SE)

- a) Innenfor SE tillates etablert eksisterende nettstasjon opprettholdt eller erstattet av ny. Eventuelle endringer og ombygginger skal gjøres i samsvar med netteier. Det er byggeforbud innenfor en grense på 5,0 meter fra nettstasjonen. Formålet omfattes av eget lovverk og forskrifter som forvaltes av netteier.

## **§ 8. GRØNNSTRUKTUR**

### § 8.1 Park GP1-5

- a) Innenfor GP1 skal dam og parkanlegg opprettholdes.
- b) Innenfor GP2 skal parkanlegg opprettholdes.
- c) Innenfor GP3 skal dam og parkanlegg opprettholdes.
- d) Innenfor GP4 er det tillatt å oppføre grillhytte innenfor viste byggegrenser. Maks tillatt %BYA GP4 = 5%.
- e) Innenfor GP5 skal dam og parkanlegg opprettholdes. Det er tillatt å videreføre og evt. oppføre bygninger som har direkte tilknytning til anlegget. Maks tillatt %BYA for GP5 = 1%.

### § 8.2 Vegetasjonsskjerm GV1-3

- a) Formålet med GV1 er å anlegge le- og skjermbelte. Det skal benyttes både busk- og trevegetasjon som gir en tettst mulig skjerm i alle sjikt. Nyplantet vegetasjon skal være flersjiktet og bestå av en blanding av løv- og bartrær (med dominans av løvtrær) med stedegne planteslag. Det skal være innslag av vintergrønt slik at vegetasjonsskjermen får en skjermingseffekt også i vinterhalvåret. Det er ikke tillatt å oppføre hus, anlegg eller drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk, jf. pbl § 12-7, nr. 2.
- b) Vegetasjonsskjerm GV3 på felt BU3 har som formål å bevare eksisterende og fremtidig vegetasjonen innenfor regulert område.

## **§ 9. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

### § 9.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – L

- a) Innenfor areal avsatt L skal skogen drives etter utstrakt flerbruksprinsipp der det foruten hensynet til tømmerproduksjon skal tas særlig hensyn til friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter. Skogloven skal fortsatt gjelde fullt ut. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak som vil kunne forringe området samlede bruks- og opplevelsesverdi. Det kan tillates tilretteleggingstiltak for friluftsliv etter forutgående søknad, jf. pbl § 12-7, nr. 2.

### § 9.2 Landbruksformål LL1-2

- a) Innenfor LL2 er det tillatt å oppføre nye driftsbygninger (for eks. grisehus, lagerhus, fôrlager, ridehall).
- b) Maks tillatt %BYA = 35%.
- c) Det er tillatt å etablere nødvendige interne veger for å betjene bygg og andre funksjoner i området.
- d) Byggverk skal utformes som tradisjonelle landbruksbygg. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på best mulig måte.
- e) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen.

Omfattende fyllinger og synlige skjæringer eller andre betydelige terrenginngrep bør unngås.

- f) For bygging i området innenfor hensynssone landskap, skal søknader om byggetillatelse dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning redegjøres for riving i forhold til istandsetting og for tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle fasademessige tiltak og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

### § 9.3 Vern av kulturmiljø og kulturminne LKM

- a) Formålet omfatter område med arkeologiske funn og tilhørende sikringszone. Tiltak er ikke tillatt innenfor området.

### § 9.4 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål LAA

- a) Innenfor formålet skal bebyggelse med angitt bevaringslinje for bygg og kulturminner bevares. Øvrig bebyggelse tillates opprettholdt, fornyet eller erstattet av ny.
- b) Maks. tillatt %BYA for område LAA er 8%. Maksimal tillatt mønehøyde er 8 m. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, jf. pbl § 12-7, nr. 2.

## **§ 10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### § 10.1 Naturområde i sjø og vassdrag VNV1-5

- a) VNV1-5 skal ikke fylles igjen eller tappes ut. Dammene kan anvendes som vannkilde, men skal ikke tappes tomme. Det er tillatt å benytte dammene til brannslukking hvor vannkilden benyttes fullt ut. Det er tillatt å gjerde inn og justere kantene for å gjøre dammene sikrere mtp. drukningsfare.
- b) Innen en sone på 15m skal det ikke bygges eller deponeres masser eller avfall. Det er tillatt å vedlikeholde og restaurere eksisterende bygninger, ledninger, veier og stier. Det tillates ikke tiltak som får negativ virkning på viktige områder for biologisk mangfold eller friluftsliv.
- c) Det er ikke tillatt med forurensende utslipp til dammene. Utslipp av kloakk eller annen konsentrert forurensning skal ikke finne sted.
- d) Det er ikke tillatt å sette ut fisk eller kreps. Oppdrett av gjess og ender i større antall er ikke tillatt.
- e) For å hindre gjengroing er det tillatt å tappe ut vann for skånsom opprensning på egnet tidspunkt i samråd med Fylkesmannens miljøvernavdeling.

## **§ 11. HENSYNSSONER (PBL § 12.6)**



§ 10.1 Hensynssone – Bevaring naturmiljø H5601-4

- a) Innenfor områder angitt som hensynssone Bevaring naturmiljø (rundt dammene), jf. pbl § 11-8 c, skal områdenes naturmiljø og naturkvaliteter bevares.

§ 10.2 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø H570

- a) Innenfor område angitt som hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (kirken), jf. pbl § 11-8 c, skal det tas sikte på å bevare områdets særpreg og kulturmiljø. Dette gjelder både kirkebygning og omkringliggende areal og vegetasjon (store, gamle trær). Tiltak eller inngrep som forringer opplevelsen av området er ikke tillatt.

§ 10.3 Hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner H730

- a) Innenfor område angitt som hensynssone bevaring kulturminner H730 (arkeologiske funn), jf. pbl § 11-8 c, skal arealet ligge mest mulig urørt.

§ 10.4 Hensynssone – Faresone høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) H370 1-2

- a) Innenfor område angitt som faresone høyspenningsanlegg, jf. pbl § 11-8 c, tillates ikke bygging utenom eventuelle endringer på eksisterende nettstasjon i H370\_2. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som gir redusert høyde opp til luftledningsanlegget i H370\_1.

**§ 12. EIERFORM (PBL § 12-7 nr. 14)**

- a) f\_SPP1 er felles. Resterende arealer innenfor planområdet er private, men skal være offentlig tilgjengelige så langt det passer i hht Friluftsovens regler for fri ferdsel.