

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Ytrebygda. Gnr. 35, bnr. 7 mfl.

Søreide ungdomsskole

Nasjonal arealplan-ID 4601_66030000

Saksnummer

PLAN-2022/20569 (tidligere 201808577)

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Siste revisjonsdato bestemmelser
(vedtatt av bystyret)

07.04.2025

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hovedformål er å legge til rette for etablering av nytt ungdomsskolebygg med tilhørende gymsal, infrastruktur og uteoppholdsarealer.

I tillegg åpner planen opp for etablering av et offentlig torg- og parkområde med den hensikt å tilgjengeliggjøre sentrumstomten for allmennheten. Dette er et plangrep som er videreført fra områdeplan for Søreide sentrum (Plan-ID 6003000), som vektlegger sentrumsambisjoner for området.

Planen åpner for at Ytrebygdsvegen kan bygges om fra rundkjøring til T-kryss. Langs Ytrebygdsvegens vestsida er det regulert stamroute for sykkel med tilhørende gangveg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannshåndtering

2.1.1. VA-rammeplan datert XX.XX.20XX angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.2. Verneverdier kulturmiljø og naturmangfold

- 2.2.1. Vernetete bygg og kaianlegg innenfor planområdet er markert med juridisk linje i plankartet og skal bevares.
- 2.2.2. Naturverdier i sjø og lang sjøkanten (i tidevannssonen) skal ikke forringes.
- 2.2.3. Det skal tilstrebes å opprettholde eksisterende naturmangfold og økosystemtjenester i innenfor planområdet.

2.3. Eierform

- 2.3.1. Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.
- 2.3.2. Alle felt merket med prefiks f_ på plankartet skal være felles for angitte eiendommer:
 - f_V1 skal erstatte eksisterende privat innkjørsel på gnr. 35, bnr. 278. Den nye avkjørselen f_V1 skal være felles for gnr. 35, bnr. 7, 278 og eventuelle andre hjemmelshavere som har vegrett i dagens avkjørsel.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3)

- 3.1.2. Formålene omfatter deler av eksisterende boligtomter. Det er ikke tillatt utbygging på disse arealene.

3.1.3. Sentrumsformål (felt o_SF)

- 3.1.4. Sentrumsformål kan benyttes til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Publikumsrettede funksjoner og fasader skal prioriteres på gateplan.
- 3.1.5. Maksimal byggehøyde er 11 m over gjennomsnittlig terreng, og det skal tas spesielt hensyn til eksisterende bebyggelse på gnr. 35, bnr. 338.
- 3.1.6. Tilkomst til feltet må løses i forbindelse med utvikling på tomten til Søreidtunet, gnr. 35, bnr. 338.

3.1.7. Undervisning (felt o_UN)

Type bebyggelse

- 3.1.7.a. Innenfor formålet tillattes etablert skolebygg, gymsal/idrettshall, boder, gangtunneler, utomhusanlegg, sykkelkur, støyskjermer, nettstasjon og lignende fasiliteter som står i relasjon til undervisningsformålet og nærmiljøet ellers.

Takutforming

- 3.1.7.b. Regulert høyde for gesimslinje/gesimshøyde (GH) framgår av plankartet. Inntil 40 % av gesimslinjen kan heves til maksimal mønehøyde (MH).
- 3.1.7.c. Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal ikke overstige maksimal mønehøyde (MH).
- 3.1.7.d. Det tillates solenergiløsninger på takflatene.

Grad av utnytting

- 3.1.7.e. Bruksareal for fiktive plan og bruksareal under takoverbygg skal ikke medregnes i BRA-beregning.

Byggegrenser

- 3.1.7.f. Bebyggelse i felt o_UN skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

- 3.1.7.g. Murer, trapper, ramper, støyskjermer, gangtunneler, fundamenter, skur, takoverbygg, nettstasjoner o.l. kan plasseres utenfor byggegrensene, inntil 1 meter fra formålsgrensene.

Utforming

- 3.1.7.h. Nettstasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er fremtredende i området.

Material- og fargebruk

- 3.1.7.i. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser.

Fasadeutforming

- 3.1.7.j. Det tillates solenergiløsninger i fasadene.
- 3.1.7.k. Fasaden i etasjen som henvender seg mot torg o_TO1 skal være åpen/transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra torget.

Uteoppholdsarealer

- 3.1.7.l. Illustrasjonsplan datert 07.02.2025, er retningsgivende for utforming og detaljprosjektering av utomhusanlegg.
- 3.1.7.m. Minimum 6900 m² av felt o_UN skal være tilgjengelig som støyskjermet uteoppholdsareal for skolebygget. Av disse skal minimum 5000 m² ikke være brattere enn 1:3, minst 50 % skal tilfredsstille krav til universell utforming og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 12:00.
- 3.1.7.n. Deler av uteoppholdsarealet kan etableres på takflater som har direkteforbindelse til bakkeplan.
- 3.1.7.o. Skoleplassen skal være åpen for allmennheten utenom skolens åpningstider.

Universell utforming

- 3.1.7.p. Det skal i forbindelse med detaljutforming av utearealene i o_UN tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnivå. Tilrettelegging skal også gjøres i de deler av uteområdene der naturterreng, stigningsgrad og andre forhold tilsier at fullstendig universell utforming ikke kan oppnås.

Renovasjon

- 3.1.7.q. Renovasjonsløsning til skolen skal etableres innenfor felt o_UN, med tilkomst via felt f_V1.

Parkeringsplasser for bil

- 3.1.7.r. Det er tillatt å etablere 1 stk. parkeringsplasser for driftskjøretøyer.
- 3.1.7.s. Skolen skal ha tilgang til minimum 2 stk. parkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor o_TO2.

Parkeringsplasser for sykkel

- 3.1.7.t. Skolen skal ha tilgang til minimum 86 sykkelparkeringsplasser. Arealbruken innenfor felt o_UN skal ikke være til hinder for at antall sykkelparkeringsplasser kan økes til 192.
- 3.1.7.u. Sykkelparkering for ansatte skal være låsbar og under tak.

Adkomst

- 3.1.7.v. Vareleveranser og renovasjonshåndtering tilknyttet skoleanlegget skal skje i sørøstre del av felt o_UN, med tilkomst fra felt f_V1. Det skal vurderes bom mellom felt o_UN og felt f_V1 for trafikkregulering.

- 3.1.7.w. Snumulighet for større kjøretøyer (Lastebil, L) skal etableres innenfor felt o_UN, i tilknytning til felt f_V1.
- 3.1.7.x. Skolen skal ha kjørbare adkomst fra nord til drift, vedlikehold, utrykning og transport av forflytningshemmende. Det skal vurderes bom mellom felt o_UN og felt o_TO1 for trafikkregulering.

Hensyn til eksisterende terreng

- 3.1.7.y. Det skal legges vekt på gode koblinger mellom de ulike nivåene på tomten – både innvendig og utvendig.

Støy

- 3.1.7.z. Minimum 40 % av skolens undervisningsrom skal plasseres på stille side av bygget. Det må dokumenteres tilfredsstillende innendørs støyinnivå iht. gjeldende retningslinjer på alle undervisningsrom.

3.1.8. Annen offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_AT)

- 3.1.8.a. Formålet omfatter grendehus, klubblokaler og lignende.
- 3.1.8.b. Innenfor feltet ligger det gamle ungdomshuset på Søreide, som skal bevares. Ved etablering av tilbygg skal utforming og byggehøyder tilpasses eksisterende bygg slik at bygget opprettholder sitt uttrykk som kulturminne.

3.1.9. Energianlegg (felt o_EA)

- 3.1.9.a. Innenfor felt o_EA kan det etableres nettstasjon med tilhørende oppstillingsplass for driftskjøretøy.

3.1.10. Vann- og avløpsanlegg (felt o_VA)

- 3.1.10.a. Innenfor felt o_VA kan det etableres pumpestasjon med tilhørende oppstillingsplass for driftskjøretøy.

3.1.11. Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBA1, KBA2)

- 3.1.11.a. KBA1 og KBA2 er kombinert bolig, kontor og annen næring.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_V1, o_V2, o_KV1, o_KV2, o_FO1, o_FO2, o_TO1, o_TO2, o_GG1, o_GG2, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6, o_SA1, o_SA2, o_SA3, o_AVT1, o_AVT2, o_AVG01, o_AVG02, o_AVG03, o_AVG04, o_AVG05, o_AVG06, o_AVG07, o_AVG08, o_AVG09, o_AVG10, o_AVG11, o_AVG12, o_AVG13, o_AVG14, o_AVG15, o_KH1, o_KH2, o_KH3, o_KH4, o_SK1, o_SK2)

- 3.2.1.a. Mindre avvik inntil 1,0 meter mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tillates, som del av prosjektering og ved gjennomføring av anlegget, forutsatt at trafiksikkerheten ivaretas.
- 3.2.1.b. Mindre avvik inntil 1,0 meter mellom areal regulert til samferdselsanlegg og tilstøtende arealformål kan tillates dersom de er begrunnet i vanskelige grunnforhold, ustabilit og vanskelig fjell, behov for sikring, behov for endrede fyllinger og skråningsutslag.

3.2.2. Veg (felt f_V1)

- 3.2.2.a. f_V1 skal erstatte dagens private avkjørsel til gnr. 7, bnr. 278 m.fl.

3.2.3. Torg (felt o_TO1, o_TO2)

- 3.2.3.a. o_TO1 og o_TO2 er offentlige torg. Torget skal opparbeides med vektlegging på kvalitet og universell utforming. Konstruksjoner på torget er tillatt, f.eks. ramper, trapper, amfi, kunstverk o.l.
- 3.2.3.b. Innenfor felt o_TO1 og o_TO2 skal det etableres universelt utformet og kjørbar adkomst mellom felt o_SK2 og felt o_UN.
- 3.2.3.c. Innenfor felt o_TO1 er det tillatt å etablere sykkelparkering med takoverbygg. Eventuelle takoverbygg skal ikke være over 4,0 meter høye.
- 3.2.3.d. Innenfor felt o_TO1 og felt o_TO2 er det tillatt å etablere parkeringsplasser for forflytningshemmede.
- 3.2.3.e. Det skal opparbeides oppholdsmuligheter i form av benker/romskapende elementer o.l., som en del av torget. Plantekasser skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.
- 3.2.4. Gangveg/gangareal (felt o_GG1, o_GG2, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6)**
- 3.2.4.a. Innenfor areal regulert til gangarealer, skal det kunne etableres grøft for vann- og avløpsledninger.
- 3.2.5. Sykkelveg/sykkelanlegg (felt o_SA1, o_SA2, o_SA3)**
- 3.2.5.a. Trasé avsatt til hovednett for sykkel, felt o_S1, o_SA2, og o_SA3, skal i størst mulig grad ha universell utforming, med tilnærmet sklisikkert dekke.
- 3.2.6. Kollektivholdeplass (felt o_KH1, o_KH2, o_KH3, o_KH4)**
- 3.2.6.a. Innenfor felt o_KH2 og o_KH4 er det tillatt å etablere busskur og/eller andre fasiliteter for ventende busspassasjerer.
- 3.2.7. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2)**
- 3.2.7.a. Innenfor områdene tillates etablert nødvendige murer, rekkverk, skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner tilknyttet vegformål.
- 3.2.8. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG01, o_AVG02, o_AVG03, o_AVG04, o_AVG05, o_AVG06, o_AVG07, o_AVG08, o_AVG09, o_AVG10, o_AVG11, o_AVG12, o_AVG13, o_AVG14, o_AVG15)**
- 3.2.8.a. Innenfor formålene skal vegetasjon opprettholdes der dette er mulig.
- 3.2.8.b. Innenfor områdene tillates etablert nødvendige støttemurer, rekkverk, skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner tilknyttet vegformål.
- 3.2.8.c. Det tillates justering/utvidelse av fortau inn i formål AVG der detaljprosjekteringen viser at dette er hensiktsmessig. Det må ikke gå på bekostning av tekniske løsninger for grøft/bankett.
- 3.2.8.d. Innenfor formål o_AVG02, o_AVG03 og o_AVG04 skal det tilrettelegges for etablering av trekker.
- 3.2.9. Kombinerte formål (felt o_SK1, o_SK2)**
- 3.2.9.a. o_SK1 er kombinert kjøreveg og sykkelveg/sykkelanlegg.
- 3.2.9.b. o_SK2 er kombinert kjøreveg og gangveg.
- 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
- 3.3.1. Parkområde (felt o_PA)**
- 3.3.1.a. Innenfor felt o_PA skal det etableres åpen bekkeløsning i tråd med VA-rammeplan datert XX.XX.202X.

- 3.3.1.b. Innenfor felt o_PA er det tillatt å etablere universelt utformet gangforbindelse til sjøkanten. Ved utforming av en slik gangforbindelse skal god terrengtilpasning vektlegges. Enkle brokonstruksjoner er tillatt.
- 3.3.1.c. Innenfor felt o_PA skal det være naturlig terreng og eksisterende trær skal så langt som mulig bevares.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H190_1, H190_2)

4.1.1. Sikringssone friskt (H140)

- 4.1.1.a. I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

4.1.2. Flomveg (sone H190_1)

- 4.1.2.a. Innenfor sikringssonen Flomveg H190_1 skal det tilrettelegges for flomveg.

4.1.3. Sikringssone anlegg i grunnen (sone H190_2)

- 4.1.3.a. Sikringssone H190_2 er forbeholdt VA-infrastruktur under bakken. Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner innenfor H190_2 som er til hinder for drift og vedlikehold av denne infrastrukturen.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H530, H560_1, H560_2, H570)

4.2.1. Hensynssone friluftsliv (sone H530)

- 4.2.1.a. Innenfor hensynssone H530 skal det opprettholdes tursti til sjøkanten.

4.2.2. Hensynssone naturmiljø (sone H560_1, H560_2)

- 4.2.2.a. Innenfor hensynssone H560_1 står en eik som skal bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade treet eller rotsystemet innenfor trekronens dryppssone, herunder trafikk med tunge kjøretøy og lagring. Skader på trær skal sanksjoneres. Eventuelle inngrep i rotsone, skal foretas av eller i samråd med sertifiserte trepleiere, etter tillatelse fra kommunen. Gjennomføring i henhold til Byggforsk 513.710 Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser.
- 4.2.2.b. Innenfor hensynssone H560_2 står et bøketre som skal bevares.

4.2.3. Hensynssone kulturmiljø (sone H570)

- 4.2.3.a. Innenfor hensynssone H570 ligger det gamle ungdomshuset på Søreide. Bygningen skal bevares.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområder (område #1, #2)

5.1.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1)

- 5.1.1.a. Bestemmelsesområde #1 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av o_GG1 og o_SA1. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.
- 5.1.1.b. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av o_GG1 og o_SA1. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i 10 år fra planens ikrafttredelsesdato.

5.1.2. Adkomstveg/manøvreringsareal (område #2)

- 5.1.2.a. Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt å opparbeide permanent adkomstveg og snuplass for driftskjøretøy knyttet til felt o_VA og o_EA.
- 5.1.2.b. Innenfor bestemmelsesområdet kan det oppføres forstøtningsmurer i naturstein med høyde inntil 6 meter. Det skal tilstrebes nedtrapping av mur og tilpasning til eksisterende terreng.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før bebyggelse tas i bruk

6.1.1. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nytt skoleanlegg i o_UN skal følgende være ferdig opparbeidet:

Innenfor planområdet:

- Skolens utearealer, logistikkareal for varelevering og renovasjonsløsning.
- Ny innkjørsel til skoletomten, felt f_V1.
- Overvannsrør under torg, felt o_TO1.
- 86 sykkelparkeringsplasser, hvorav all sykkelparkering for ansatte skal være under tak.
- 2 stk. parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Dokumenter som gis juridisk virkning

- VA-rammeplan Sweco, datert XX.XX.2025

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan Asplan Viak, datert 07.02.2025