

Detaljregulering av Hovin skole i Spydeberg – gbnr. 411/51 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 311820240008

Saksnummer:24/3301

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av barneskole med nytt skolebygg og flerbrukshall, med tilhørende atkomst, bussoppstilling, dropp-sone og lekeområder.

Følgende, eldre reguleringsplaner oppheves i sin helhet:

reguleringsplan «Barnehave-Hovin skole» Plan id: 0123199001 datert 26.04.1990

Følgende planer oppheves kun innenfor planområdet:

- Spydeberg Mølle, Planidentifikasjon 0123198104, ikrafttredelsesdato 15.06.1981
- Gang- og sykkelveg langs fv. 202, Hovin skole – Granodden, Planidentifikasjon 012320120008, vedtatt 22.04.2016
- Detaljregulering for Lyserenveien 2 - Spydeberg Dampsag - gbnr. 411/16 m.fl, Planidentifikasjon 301420200004 , vedtatt 19.09.2023

2. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. Nr.1)

- | | | | |
|---|--------------------------------|------------|------------|
| - | Offentlig/privat tjenesteyting | Felt o_T | Sosi: 1160 |
| - | Energianlegg | Felt O_EA1 | Sosi: 1510 |
| - | Renovasjonsanlegg | Felt o_RA | Sosi: 1550 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5. Nr 2)

- | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|------------|
| - | Kjøreveg | Felt o_KV1-2 | Sosi:2011 |
| - | Fortau | Felt o_FO | Sosi:2012 |
| - | Gang-/sykkelveg | Felt o_GS1-5 | Sosi:2015 |
| - | Sykkelanlegg | Felt o_SA1-2 | Sosi:2017 |
| - | Annen veggrunn – grøntareal | Felt o_AVG1-4 | Sosi: 2019 |

-	Holdeplass/plattform	Felt o_HPP	Sosi:2025
-	Parkering	Felt o_P1-2	Sosi: 2080

Grønnstruktur (PBL §12-5. Nr 3)

-	Blå/grønnstruktur	Felt o_BG1-3	Sosi:3002
-	Vegetasjonsskjerm	Felt o_VS1	Sosi:3060

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5. Nr. 5)

-	Landbruksformål	Felt L	Sosi:5110
---	-----------------	--------	-----------

Området reguleres til følgende hensynssoner (PBL §12-6)

Sikringssone: Frisikt	Felt H140_1 – 6	Sosi: 140
Faresone: Ras- og skredfare	Felt H310 - 1	Sosi: 310

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Hensyn til miljø, støy og forurensning

- a) For bebyggelse og anlegg gjelder grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Dersom skolen ligger i gul sone:

- skolebygning skal ha en stille side med støynivå $L_{day} \leq 55$ dB.
- Undervisningsrom skal ha innendørs lydnivå fra utendørs kilder på $L_{pAT} \leq 30$ dB. Kontor og møterom skal ha innendørs lydnivå fra utendørs kilder på $L_{pAT} \leq 35$ dB.
- Nye skolebygg skal ha balansert, mekanisk ventilasjon.
- Minimum halvparten av rom til støyfølsom bruk skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{day} \leq 55$ dB for vegtrafikkstøy og $L_{day} \leq 58$ dB for jernbanestøy.
- Uteoppholdsareal og lekeområder skal ha støynivå $L_{day} \leq 55$ dB for vegtrafikkstøy og $L_{day} \leq 58$ dB for jernbanestøy.

Ved etablering eller utbedring av eksisterende nærmiljøanlegg som gir økt støynivå, skal disse utformes med støysvake materialer og løsninger.

- b) For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1520 legges til grunn.
- c) For skolen, samt skolens nærområder, skal det i bygge- og anleggsfasen tas hensyn til støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442/2021 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520/2012 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging)

- d) Trafikksikkerhet og framkommelighet skal ivaretas for alle trafikantgrupper i anleggsperioden.
- e) Masseoverskudd skal gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg. Eventuelle fremmede arter i området skal ikke spres som følge av utbygging på eiendommen.
- f) Matjord skal ivaretas i henhold til vedlagt matjordplan, 22.01.2025 . Det skal gis melding til kommunens landbruksforvaltning ved oppstart av jordflytting og ved gjennomført jordflytting.

3.2 Overvann og vann og avløp

- a) **Overvannshåndtering:** Overvann skal håndteres på egen tomt i tråd med tretrinnsstrategien i hht. kommunens overvannsveileder samt VA- og overvannsnotat (Svendsen og co 27.03.2025). Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5. Overvann på terreng og takvann fra nybygg fordrøyes/magasineres og maks videreført vannmengde settes til 15 l/s*ha. i trinn 2. Takvann fra eksisterende bygg (jf. landskapsplanen bygg A-E) kan ledes direkte til bekk. Åpne overvannsløsninger skal integreres som en naturlig del av lek og uteoppholdsarealer, i form av forsenkninger i terreng, regnbed, terskler e.l., i henhold til godkjent VAO-plan. I regnbed skal det benyttes vegetasjon tilpasset regnbedsforhold, og regnbed skal være drenert og utformet slik at det ikke er fare for drukning. Hoveddel av flate tak på skolebygning (jf. landskapsplanen bygg F og G) skal utformes som blå tak.
- b) **Tiltak i skråning:** Tiltak for håndtering av overvann og erosjon i skråning mot Hyllibekken skal løses slik at de ikke medfører fare for erosjon og skred. Det skal gjennomføres erosjonssikring av utløp av overvann til Hyllibekken, ihht Flomfareutredning, Asplan Viak, 02.12.2024.
- c) **Tiltak i bekk:** Hyllibekken skal erosjonssikres , ihht Flomfareutredning, Asplan Viak, 02.12.2024. Det skal sikres opp til beregnet vannstand for 200-års flom med klimapåslag +0,5m sikkerhetsmargin. Erosjonssikring må ikke forverre stabiliteten, og må detaljprosjekteres. Rødlistede arter og biologisk mangfold langs Hyllibekken skal hensyntas ved erosjonssikringsarbeid i bekken. Fjerning av kantvegetasjon langs Hyllibekken må begrenses, og arealene må revegeteres med stedegen vegetasjon. Kantvegetasjon langs Hyllibekken tillates ikke fjernet uten at det er gitt dispensasjon for dette fra vannressursloven. Avbøtende tiltak skal iverksettes dersom nødvendige erosjonstiltak kommer i konflikt med rødlistede arter. Avbøtende tiltak skal godkjennes av naturforvalter (planenheten) i kommunen før igangsetting av tiltak.
- d) Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.
- e) Plan for håndtering av VA og overvann for planområdet skal godkjennes av VA-enheten i kommunen før søknad om rammetillatelse.
- f) Blå-grønn faktor settes til 0,8 innenfor tomten.

3.3 Estetikk

a) Visuell kvalitet: For all bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal det legges vekt på god arkitektur, materialvalg, terrengtilpasning og fargebruk. Det må sikres oppbrytning av store volum og lange fasader for å motvirke monotoni. Nye bygninger må ha en utforming, farge- og materialbruk som bryter opp fasadeveggen og demper høyde- og breddevirkningen av bygget. Nytt skolebygg, flerbrukshall og uteareal/skolegård skal oppføres i tråd med prinsippene som vist i illustrasjonstegninger til planforslaget (Østre Linje, datert 09.05.2025.). Bygningers arkitektur og detaljering, samt områdets vegetasjon skal gi kvalitet til området. Det må legges vekt på estetisk utforming mot nærliggende bebyggelse, uttrykk mot fylkesveien og fjernvirkning mot jordbrukslandskapet i nord og øst.

«Stasjonsbyenes farger», utarbeidet av Indre Østfold kommune 2023, skal ligge til grunn for fargevalg på nye tiltak innenfor planområdet. Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter.

- b) **Trær:** Eksisterende trær (inklusive rotsoner) som vist i plankart skal bevares. Arealer for sikring skal synliggjøres i en marksikringsplan.
- c) **Lek- og uteoppholdsarealer** skal utformes med variert beplantning, trær og busker for å skape grønne, attraktive uterom som skal ha høy brukskvalitet og gi rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.
- d) Området skal framstå med et grønt preg med busk- og trevegetasjon . Det skal benyttes stedegne arter.
- e) **Skilt:** Skilt tillates som integrert del av fasade. Det skal ikke benyttes takskilt eller uthengsskilt. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers. Lys i forbindelse med skilting må ikke virke sjenerende, og lysstyrken må tilpasses omgivelsene.

3.4 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeider påtreffes 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 Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

3.5 Klima og energi

- a) Ved utbygging skal det benyttes klimavennlige og bærekraftige løsninger for oppvarming og energibruk og ved valg av materialer. Ved utbygging av store, nye skolebygg skal det følges anbefalinger om «tiltak for å redusere klimapåvirkning» som vist i vedlagt konsekvensutredning av klimagassutslipp», datert 12.12.2024. Ny skolebygning i felt #1 skal installeres med energi fra grunnvarme.

3.6 Universell utforming

- a) Ved utbygging og gjennomføring av nye tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer i samsvar med krav om universell utforming. Universell utforming av bebyggelsen og utomhusarealer skal gå fram av rammesøknad.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Skolebygg, utearealer, trafo og renovasjonsanlegg skal være offentlige tilgjengelige.

4.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T)

- a) **Innenfor felt o_T** kan det oppføres bygninger til skoleformål og flerbrukshall, samt øvrige nødvendige anlegg som naturlig hører til et skoleanlegg, f.eks. boder, paviljong, o.l. Skolebygg, skal plasseres innenfor bestemmelsesområde, felt #1 og innenfor arealer avsatt i plankartet som «bebyggelse som inngår i planen». Flerbrukshall skal plasseres innenfor bestemmelsesområde, felt #2. Mindre konstruksjoner og installasjoner, som skur og støttemurer, etc., tillates etablert utenfor bestemmelsesområder, inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Nye bygningsmessige tiltak skal ikke plasseres under flomsikker kote +105.5.

- b) Innenfor felt o_T tillates maksimal %-BYA= 28 %.

- c) **Innenfor areal avsatt til «bebyggelse som inngår i planen»**, kan det oppføres bebyggelse med saltak med følgende byggehøyder:

Jf. vedlagt landskapsplan bygg A - maks mønehøyde +117,5 og maks gesimshøyde +115. Det tillates oppført et takoppbygg for tekniske anlegg med byggehøyde maks + 118.6.

Takoppbygget skal ikke gå ut over fasadelinje til bygg B.

Jf. vedlagt landskapsplan bygg B – maks mønehøyde +122,5 og maks gesimshøyde +120.

Jf. vedlagt landskapsplan, bygg C – maks mønehøyde +121.5 og maks gesimshøyde +119.

Jf. vedlagt landskapsplan, bygg D – maks mønehøyde +118.5 og maks gesimshøyde +118.

Jf. vedlagt landskapsplan, bygg E – maks mønehøyde +118.5 og maks gesimshøyde +115.5.

- d) **Innenfor bestemmelsesområde #1** kan det oppføres skolebygg med maksimal gesimshøyde på kote +123 m.o.h. Bygninger skal fremstå som saltaksformet mot skolegård og mot Lysernveien ved at en parapet formes i vinkler for å illudere flere repeterende saltak. Vinkel på gesims skal være minimum 4 grader. Parapet tillates høyere enn maksimal gesimshøyde.
- e) **Innenfor bestemmelsesområde #2** kan det oppføres flerbrukshall med maksimal gesimshøyde på +123 moh. Bygning skal fremstå som saltaksformet mot Lysernveien ved at en parapet formes i vinkler for å illudere flere repeterende saltak. Vinkel på gesims skal være minimum 4 grader. Det skal gjøres tiltak på fasaden som motvirker monotoni og som demper høyde-/breddevirkning. Parapet tillates høyere enn maksimal gesimshøyde.

- f) **Tekniske anlegg:** Ved nybygging, samt ombygging av eksisterende bygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg, solcelleanlegg og lignende integreres i fasadeuttrykket og den arkitektoniske utformingen. I felt #1 og #2 kan tekniske anlegg tillates med inntil 1,5 m over laveste gesims, og inntil 10% av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 1 meter.
- g) **Materialer:** Bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal være i en kombinasjon av treverk og annet materiale som puss, tegl og aluminiumsplater. Trekledning skal behandles med maling eller tilsvarende beis.
- h) **Fellesarealer:** Det skal sikres innvendige fellesarealer, med kommunikasjon mellom etasjene, sentralt i bygg innenfor bestemmelsesområde #1.
- i) **Gangarealer og innganger:** Gangarealer skal markeres gjennom materialbruk og naturlige ledelinjer gjennom skolegården med tydelige gangsoner til alle hovedinnganger. Hovedinnganger skal være trinnfrie. Inngangssoner skal være tydelig markert i forhold til resten av fasaden. Belysning skal benyttes i anlegget for å tydeliggjøre innganger, gangsoner og funksjoner, samt være trygghetsskapende.
- j) **Luftinntak** til ventilasjonsanlegg skal ikke plasseres nær Lyserenveien, parkeringsplasser og inn/utkjøringer. Solutsatte vinduer i undervisningsrom, grupperom og kontorer skal ha utvendig solskjerming ihht TEK17.
- k) **Skolegård:** Innenfor felt o_T skal det etableres utstyr som tilrettelegger for lek og fysisk aktivitet som henvender seg til barn fra 1. til 7. trinn med høy materialkvalitet. Fallunderlag skal søkes løst med naturmaterialer. Skolegården skal differensiere leketilbudet mellom de minste og de største elevene. Sandlek, klatring, husker og balanse skal inngå i tilbudet. Et utekjøkken eller grillplass, skolekjøkkenhage, fuglekasser/stærkasser, sitteplasser, samt arealer under tak skal være en del av utendørstilbudet til skolen. Lekeareal skal skjermes mot parkeringsareal for ansatte med bruk av vegetasjon.
- l) **Skolegård:** Eksisterende ballbinge, stikkballbane, basketkurver, akebakke innenfor o_T skal bevares eller erstattes på samme eller ny plassering. Gjenbruk av lekeapparater, møblering, materialer m.m skal tilstrebes. Skolegården skal ha god kvalitet, betjene ulike aktiviteter, både innenfor og utenfor skoletid, samt være en del av nærmiljøets aktivitetstilbud sommer og vinter. Skolegårdsveiledere fra Tverga skal være førende for prosjekterende ved utforming av skolegården.
- m) **Solforhold:** Skolens lek- og uteoppholdsarealer skal ha sol på minimum 50% av arealet ved høst- og vårjevndøgn.

4.1.2 Energianlegg (felt o_EA1)

- a) Innenfor felt o_EA tillates det oppført ny trafostasjon.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (felt o_RA)

- a) Innenfor o_RA skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning eller søppelsug. Løsningen skal være universelt utformet. Det skal sikres at avstand mellom oppstillingsplass og

renovasjonspunkt er innenfor renovasjonsbilenes rekkevidde. Renovasjonsløsning skal være godkjent av renovatør før søknad om rammetillatelse sendes.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_KV1-2, o_FO, o_GS1-5, o_SA, o_AVG1-4, o_HPP, og o_P1-2)

- a) Kjørevei, annet vegareal, gang-/sykkelveg, sykkelanlegg, fortau, parkering og bussoppstilling skal være offentlige tilgjengelige.

4.2.1 Kjøreveg o_KV1-2

- a) o_KV1 -2 skal benyttes til offentlig kjørevei.
- b) o_KV1 skal opparbeides med droppsone/ oppstillingsplasser for bil langs o_FO.

4.2.2 Fortau o_FO

- a) Innenfor o_FO skal det etableres offentlig fortau. Fortauet må opparbeides med en bredde på minimum 3 m og det må markeres opp et område som hindrer at bildører kommer i konflikt med gående og syklende på fortauet. Det tillates en innsnevring av fortausbredde til minimum 2 meter langs o_P2.

4.2.3 Gang-/sykkelveg o_GS1-5

- a) o_GS1-5 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.
- b) o_GS1-5 skal etableres med minimum 2,5m bredde.
- c) O_GS5 skal ha belysning, være synlig og lede myke trafikanter. Type belysning skal vurderes på bakgrunn i trygghetsfølelse for de som ferdes på gang- og sykkelveien. GS5 skal ha tosidig beplantning med trær. Eksisterende trær i VS1 skal beholdes, og skal suppleres ved behov for å oppnå den tosidige beplantningen langs GS5 .
- d) Mindre justeringer kan tillates på o_GS1-5 dersom detaljprosjekteringen viser at det gir en bedre løsning totalt sett.

4.2.4 Sykkelanlegg o_SA1-2

- a) Det tillates etablering av sykkelparkering etter følgende norm:
 - Minimum 0,3 sykkelplasser pr elev.
 - Minimum 1 sykkelplass pr 5 ansatt.
 - Alle sykkelplasser skal etableres med mulighet for å låse fast ramme og hjul for sykkel med tykke dekk. Minimum 50% av sykkelplassene skal ha tak.

4.2.5 Annen veggrunn o_AVG

- a) o_AVG er offentlig veggrunn. Det tillates etablert mindre anlegg, konstruksjoner og installasjoner som ledd i veianlegget. Vegetasjon skal ikke hindre friskt.

4.2.6 Holdeplass/plattform o_HPP

- a) Innenfor o_HPP skal det etableres oppstillingsplass for skolebusser. Det tillates korttidsparkering for varelevering i feltet.

4.2.7 Parkering o_P1, o_P2)

- a) Innenfor o_P1 skal det opparbeides parkeringsplass for ansatte. Besøkende til flerbrukshallen kan benytte parkeringsplassen. Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende norm:
 - Bilparkering: Maksimum 0,7 parkeringsplasser per ansatt, og maksimalt 35 parkeringsplasser. Minimum 25% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading til el-bil. Det skal avsettes minimum 2 HC-plasser i o_P1 med bredde minimum 4,5 x 6m.
- b) Felt o_P1 skal beplantes med tett vegetasjon slik at elever ikke krysser parkeringsarealer når de er i skolegården.
- c) Innenfor o_P2 tillates etablering av korttidsparkering med opptil maksimum tre p-plasser. Det skal avsettes minimum 1 HC-plass i felt o_P2.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- **Dokumentasjonskrav:** utforming av grønnstrukturen innenfor planområdet skal vises i landskapsplan og planteplan, som skal foreligge til IG-søknad. Marksikringsplan skal vise hvordan eksisterende grønne kvaliteter og bevaring av trær skal sikres i anleggsperioden.
- Ny beplantning skal fremme biologisk mangfold og arter skal være pollinatorvennlige.

4.3.1 Vegetasjonsskjerm, (felt o_VS1)

- a) Eksisterende trær innenfor o_VS1 skal bevares. Dersom det må vurderes felling som følge av risiko for trefall, skal treets tilstand vurderes av trefagkyndig. Ved felling, skal treet erstattes med et nytt tre innenfor o_VS1 med minimum 12-14cm stammeomkrets.
- b) Det tillates oppført et gjerde på minimum 110cm mellom o_VS1 og eiendom 411/51/1.
- c) O_VS1 skal skjøttes som del av hele skoleanlegget.

4.3.2 Blå-grønnstruktur, (felt o_BG1, o_BG2, o_BG3)

- a) o_BG1, o_BG2 og o_BG3 skal opparbeides for fordrøyning av overvann.
- b) o_BG1 og o_BG2 skal beplantes med gatetrær i rekke. Treslag, antall trær og avstand mellom trærne må avklares med kommunen og fylkeskommunen (vegeier) frem mot rammesøknad.
- c) o_BG2 og o_BG3 skal beplantes med trær og vegetasjon i staude- og busksjiktet.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H 310_1, H140_1-H140_6)

- a) Tiltak innenfor hensynssonen H 310_1 tillates ikke uten dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning, og at anbefalinger i geoteknisk notat (Løvlien Georåd, 23.01.2025) er fulgt opp i detaljprosjektering av tiltak og utførelse av anleggsarbeid.
- b) Innenfor hensynssone – ras og skredfare H 310_1, i skråning mot Hyllibekken skal overvannsrenner og overvannsutløp erosjonssikres.
- c) Innenfor sikttekanten H140_1-H140_6 skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttekanten. Eventuelle trær i sikttekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

- Bestemmelsesområdene #1 og #2 skal etableres i henhold til bestemmelser satt i § 4.1.1

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

- a) **Oppheving av eiendomsgrenser** skal være gjennomført som vist på plankart, før opprettelse av ny eiendom.

7.2 Før rammetillatelse

- a) **Plan for håndtering av VA og overvann** skal være omforent med VA-avdelingen.
- b) **Brannsikkerhet:** Det skal foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer som gjelder tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Planen skal være omforent med brannvesenet.
- d) **Estetisk redegjørelse:** Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse iht. §3.3. som legges ved søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal beskrive tiltakets estetiske og arkitektoniske kvaliteter, samt material og fargebruk; hvordan bygning/tiltaket er tilpasset sine omgivelser og sin funksjon som barneskole. Estetisk redegjørelse må vise til grep for utforming i fasadetegninger. Se krav til estetisk utforming i § 3.3.
- e) **Fasader:** Ved søknad om tillatelse til tiltak skal fasadetegning iht § 3.3. vise farge-, materialbruk, vindusplassering m.m Farger må opplyses for vegg, vinduer og dører iht «Stasjonsbyenes farger», jf § 3.3.

- f) **Oppriss:** Ved søknad om tillatelse til tiltak skal tiltakets nær- og fjernvirkning dokumenteres med oppriss av ny bebyggelse iht § 3.3. sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse.
- g) **Marksikringsplan:** For tiltak omkring trær som skal bevares, så skal det dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak en marksikringsplan som viser at eksisterende trær med tilhørende rotsone ikke berøres av tiltaket eller av anleggsarbeid.
- h) **Universell utforming:** Redegjørelse for universell utforming av bebyggelse og utearealer skal vedlegges ved søknad om tillatelse til tiltak
- i) **Klimagassregnskap** iht. §3.5 skal utarbeides og legges ved søknad om tillatelse til tiltak.
- j) **Støy:** Innendørs støynivå skal kontrolleres for rom med støyfølsomt bruksformål og store vindusflater vendt mot øst, dette skal dokumenteres ved rammesøknad iht § 3.1. Vinduer og veggkonstruksjon skal dimensjoneres slik at grenseverdiene for innendørs støy ivaretas.
- k) Renovasjonsløsning skal være godkjent av renovatør.
- l) **Situasjonsplan skal legges ved søknad om tillatelse til tiltak og** minimum vise:
- Bebyggelsens plassering i forhold til reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
 - Atkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal
 - Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
 - Uteoppholdsareal og lekeareal, og bevaring av eksisterende trær
 - Parkeringsarealer for bil og sykkel
 - Terrengforhold vist ved koter for eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller e.l., samt avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering

7.3 Før igangsettingstillatelse

- a) **Godkjent landskapsplan** skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse og minimum vise:
- reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
 - terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
 - Bygningers plassering med kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, høyder og avstand til eiendomsgrenser og nærmeste bebyggelse.
 - trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet
 - Atkomst og framkommelighet for renovasjon, utrykning, brøyting, varelevering m.m, bil-/bussoppstillingsplasser, sykkelparkering,

- Vegetasjon (planteplan) og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal, lek og grøntområder. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
 - Utforming og møblering av lekeareal og uteopphold.
 - tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, snølagring, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).
- b) **Geoteknisk prosjektering** skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport med vedlegg (Løvlien Georåd, 23.01.2025) og flomfareutredning (Asplan Viak, 02.12.24) skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse. Geoteknisk prosjektering skal omfatte alle tiltak i planområdet, slik at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger, anlegg og uteområder. Det gjelder eksempelvis også endringer i terreng, riving av bygninger og andre tiltak som medfører personopphold. Geotekniker skal kontrollere stabiliseringstiltak, sikringstiltak herunder erosjonssikring, last og fundamentplan og anleggsplaner etc.
- c) **Privatrettslig avtale:** Ved gjennomføring av stabilitetsforbedrende tiltak utenfor offentlig eiendom, må det foreligge tinglyst avtale med grunneier til berørt eiendom før det kan gis igangsettingstillatelse.
- d) **Lavspent:** Før IG-tillatelse til flerbrukshall, må eksisterende lavspentkabel legges om.
- e) **Kabler og ledninger:** Før IG-tillatelse til nytt skolebygg gis, må eksisterende kabler og ledninger i grunnen som kommer i konflikt med bygget, legges om.
- f) **Byggeplan:** Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveinettet, før igangsettingstillatelse gis.
- g) Eventuelle endringer i utforming fra rammetillatelse skal redegjøres for og begrunnes. Fargekoder for fargebruk skal vedlegges søknad om tillatelse.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

- a) **Trafo:** Ny trafo på o_EA1 skal være ferdig etablert.
- b) **Renovasjon:** Nedgravd renovasjon i o_RA eller søppelsug skal være ferdig etablert og godkjent av renovatør.
- c) **Kjørevei, avkjørsler, fortau, gang og sykkelvei, droppsone, holdeplass og alle parkeringsplasser for sykkel og bil skal være ferdig bygget.**

- d) Skolens utearealer/skolegård innenfor o_T skal være ferdig opparbeidet ihht landskapsplan godkjent ved IG.
- e) Overvannstiltak, blågrønn infrastruktur, vann, avløp, energianlegg og belysning, samt evt. avbøtende tiltak for støy skal være ferdig etablert og godkjent. Evt. nødvendig omlegging av teknisk infrastruktur i planområdet skal være gjennomført.
- f) Bygninger som forutsettes fjernet, skal være revet. Gymsalen i nord kan beholdes frem til flerbrukshallen skal bygges.
- g) Beplantning av trær, busker og vegetasjon i og langs vegetasjonsskjermer og i blå/grønnstruktur være utført.
- h) Dokumentasjon på at overskuddsmasser er kjørt til godkjent deponi skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- i) **Erosjonssikring og sikringstiltak:** Alle anbefalte tiltak for erosjonssikring i bekk og skråning og sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred, jf. geotekniske rapport, flomsonevurdering og TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før bebyggelse tas i bruk.
- j) Utbedre veimerking og belysning ved jernbanekrysningen, ihht til anbefalinger i trafikk- og mobilitetsanalysen, 07.05.2025

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.