



Reguleringsplan for Hvalstad skole

Reguleringsbestemmelser, sist rettet 5.5.2022
Detaljregulering

PlanID 02202020004
Saksnummer S20/798

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av Hvalstad skole fra 2-parallell til 4-parallell, med spesialavdeling og tilhørende bygg og anlegg, inkl. ny idrettshall (640m²). Planen skal ivareta eksisterende skolebebyggelse og anlegg i skolegård samt eventuell rehabilitering. Eksisterende bekk, kantsone, andre naturkvaliteter og biologisk mangfold skal bevares.

2. Fellesbestemmelser

2.1. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.1.1. Marksikringsplan

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares.
- Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet i anleggsperioden, kan Asker kommune gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

2.1.2. Skjøtselsplan

- Det skal utarbeides en skjøtselsplan for skolens område med retningslinjer for hvordan naturmiljø underlagt hensynssone H540 og H560 skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen skal også inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter.

2.1.3. Utomhusplan

- Sammen med rammesøknad skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:500, ved behov supplert med tegninger i mer detaljert målestokk.
- Utomhusplan skal utarbeides av fagkyndige og i henhold til kommunens retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise eksisterende, større trær, trær som skal bevares og tregrupper, eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og



nye støttemurer, trapper, gangveier med stigningsforhold inkl. oppfyllelse av krav til universell utforming, møblering, lekearealer, gjerder og sikringstiltak, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, overdekninger, åpne overvannsløsninger, materialvalg på faste dekker, møblering av lekearealer, plassering av nettstasjon og renovasjonsløsning.

- Sammen med utomhusplan skal det leveres en belysningsplan for ny belysning innenfor planområdet. Adkomster, hovedakser, parkeringsplasser og fortau innenfor planområdet skal ha belysning som ivaretar orientering og trygghet. All ny belysning skal ha skjerming mot lysforurensning.
- Sammen med utomhusplan, senest til igangsettingstillatelse, skal det leveres en beplantningsplan som viser planlagt beplantning innenfor planområdet. Beplantningen skal unngå svartelistede arter og skje med stedegne og/eller matnyttige vekster.

2.1.4. Gjennomføringsplan for anleggsfasen

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden som skal redegjøre for retningslinjer, mål og anbefalte risikoreduserende og avbøtende tiltak. Gjennomføringsplanen skal blant annet omfatte riggplan og plan for sikring av myke trafikanter.
- Bygge- og anleggsplassen skal være utslippsfri. Anleggsmaskiner skal være elektriske der det er tilgjengelighet. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen skal være utslippsfrie. Oppvarming skal gå på strøm, pellets eller grunnvarme.
- Det nye skolebygget skal ha maks. 25 kg avfall per BTA i byggeperioden.

2.2. Miljø- og klimaambisjoner

2.2.1. Miljøoppfølgingsplan

- Før igangsettingstillatelse for tiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Planen skal omfatte tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for avrenning, tilslamming og forurensning av nærliggende vassdrag fra anleggsområdet, og redegjøre for massebalanse, lagring av masser og massetransport.

2.2.2. Miljøambisjoner

- Det nye skolebygget og anlegget skal realiseres i tråd med Futurebuilt Zero kriteriesett som klimakrav.
- Det skal utarbeides et klimagassregnskap.



- Skolebygget skal sertifiseres med Svanemerket.
- Byggematerialer skal ha minimum 40% lavere klimagassutslipp enn dagens praksis på dato for vedtak. Prosjektet skal ha en bærekraftig materialbruk som tre/massivtre/limtre i kombinasjon med lavkarbonbetong karbonklasse pluss, høyresirkulert stål og gjenbruk av materialer.

2.2.3. Energi

- Nytt skolebygg skal etableres med energisystemer basert på bergvarme og gjenvinning. Energisentral i gammel del skal oppgraderes slik at elektrisk forbruk i gammel del reduseres og erstattes med bergvarme, eksisterende teknisk anlegg gjenbrukes. Det skal installeres solcelleanlegg som fellesanlegg på gammel og ny del.

2.3. Kulturminner

- 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, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.4. Støy (§ 12-7 nr. 3)

- Støy på fasader med støyfølsomt bruksformål og uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.
- I byggeperioden skal støy fra bygge- og anleggsarbeider følge anbefalte grenser og tiltak i de samme retningslinjene kap. 6.

2.5. Nettstasjoner (§ 12-7 nr. 1)

- Nettstasjoner tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Minimum avstand til brennbare overflater skal være 5 meter. Avstand til veikant, herunder gang- og sykkelvei eller fortau, skal være minimum 3 meter. Avstand til ny bebyggelse skal være minimum 10 meter.

2.6. Overvann (§ 12-7 nr. 12)

- Det stilles krav til overvannshåndtering for nye bygg.
- Overvann skal håndteres lokalt i henhold til Asker kommunes overvannsstrategi. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn.



3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Undervisning, felt BU1 (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Utnyttelse (§ 12-7 nr. 1)

- Grad av utnyttning er vist på plankartet.
- I beregning av BRA skal ikke parkeringsplasser eller sykkelparkeringsplasser medregnes.
- Areal for teoretiske plan, samt tekniske rom i kjeller- og underetasjer inngår ikke i beregning av BRA for utregning av utnyttelse. Det samme gjelder tekniske installasjoner, f.eks. varmevekslere, plassert på flate tak.
- Skolegården kan møbleres med letak med benker for spising og undervisning og uteboder for oppbevaring av leker, idrettsartikler, verktøy og maskiner uten at det inngår i grad av utnyttning. Samlet møblering skal ha maks BYA = 200 m². Dersom noen av disse elementene løses som en del av skolens bygningskropp vil utnyttelsen likevel regnes som utnyttelse BYA under dette punktet.

3.1.2. Plassering (§ 12-7 nr. 2)

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.
- Følgende tiltak kan plasseres utenfor byggegrenser: Anlegg og apparater for lek og idrett inkludert letak, uteboder, gapahuker, et mindre klubbhus for Hvalstad IL/Hvalstad aktivitetspark, renovasjon, sykkel- og sparkesykkelparkering med og uten tak, nettstasjon og frittstående piper for luftinntak/-avkast.
- Tekniske installasjoner for varmevekslere tillates plassert på flate tak, lengst mulig tilbaketrukket fra gesims.

3.1.3. Høyder (§ 12-7 nr. 1)

- Regulerte høyder er vist på plankart.
- Nødvendige rekkverk og sikringstiltak omfattes ikke av regulert høydebegrensning.

3.1.4. Utforming av bebyggelsen (§ 12-7 nr. 4)

- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende skolebygning på planområdet. Fasademateriale skal være i en kombinasjon av tegl og tre i avdempede farger og matt overflate. Takflate skal tekkes med holdbare materialer med god visuell kvalitet og avdempet uttrykk. Det tillates solceller på tak. Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig utforming. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak. Tak skal ikke være flate med mindre det er avgjørende for funksjonen eller utformingen av overganger mellom saltaksformer.



Gymsalens takflate skal være flat og skal benyttes til opphold og lek.

- Det skal etableres minimum en utvendig forbindelse gjennom skolebebyggelsen i nord-sør retning. Forbindelsen kan etableres med trapp.
- Rekkverk og sikringstiltak skal ha åpen/transparent karakter.
- Ny bebyggelse skal utformes i tråd med prinsipper fra prinsipp bebyggelsesmønster, datert 08.04.2022, se vedlegg til bestemmelser s. 7. Ny bebyggelse skal fortsette bebyggelsesstrukturen gitt av eksisterende administrasjonsfløy og det skal etableres plasser og/eller atrium mellom bygningskroppene.

3.1.5. Krav til utearealer (§ 12-7 nr. 4)

- Planområdets grønne preg skal ivaretas. Eksisterende vegetasjon og terreng utenfor byggegrense skal hensyntas ved etablering av nye tiltak på planområdet. Terreng som berøres av byggetiltak skal reetableres med vegetasjon etter ferdig utbygging.
- Skolens uteareal skal være offentlig tilgjengelig utenom skolens ordinære åpningstid.
- Eksisterende bekk, kantsone, naturkvaliteter og biologisk mangfold skal ivaretas i skolens uteoppholdsareal. Eksisterende anlagt gangbro over bekken som vist i plankartet, og eksisterende intern, kjørbar gang- og sykkelvei på fylling over bekken i vestre del av planområdet, som knytter forbindelse mellom skolens utearealer på nord- og sørsiden av bekken, beholdes.
- Intern, kjørbar gang- og sykkelvei på fylling over bekken i vestre del av planområdet skal være dimensjonert for kjøring av brannbil i bredde og bæreevne. Gang- og sykkelveien skal kun benyttes til kjøring for utrykningskjøretøy og nødvendig vedlikehold av skolen og utearealer.

3.1.6. Trær som skal bevares (§ 12-7 nr. 6)

- Trær som reguleres til bevaring er markert på plankartet. Det tillates ikke graving, utfylling, terrengbearbeiding, kjøring med tunge maskiner eller andre tiltak innenfor trærnes rotsone. I anleggsfasen skal treet sikres med fysisk beskyttelse dersom det er fare for skade. Dokumentert døde eller syke bevaringsregulerte trær tillates felt på det vilkår at det plantes minst ett nytt tre av samme art, på samme sted, for hvert felte tre. Felling av trær skal på forhånd godkjennes av kommunen.

3.1.7. Parkering (§ 12-7 nr. 7)

- Det skal etableres 200 sykkelparkeringsplasser og 190 sparkesykkelplasser for skolens elever. Plassene skal være



holdbare og sikre individuell låsing av sykler. Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal ha takoverbygg. Sykkelparkeringen skal etableres på flere steder i skolegården og plasseres i tilknytning til adkomstveier til skolen.

- Det skal etableres 55 sykkelparkeringsplasser for ansatte. Plassene skal være holdbare og sikre individuell låsing av sykler. Minimum 3 av plassene (5%) skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykler, sykkelvogner etc. Minimum 50% av alle plassene skal ha takoverbygg, hvorav halvparten skal være i låsbart skur eller bur.
- Bilparkering: Det skal etableres maks. 40 og min. 30 parkeringsplasser for ansattparkering. Disse plassene skal ivaretas på formål SPA1. I tillegg skal det etableres 2 HC-parkeringsplasser nær inngang. Parkeringsplassene skal være til eksklusiv bruk for Hvalstad skole innenfor skolens ordinære åpningstid. Utenfor åpningstid og i helgene er parkeringen til felles bruk for skolen og Hvalstad barnehage, inkludert eksterne brukere av skolens og barnehagens lokaler og uteområder.
- Det skal etableres nødvendige ladeplasser for kommunens/skolens bruk, minimum 4 plasser. Det skal etableres trekkerør i bakken som legger til rette for en fremtidig etablering av ladeplasser for biler og sykler ved skolens parkeringsplass.

3.2. Barnehage, felt BU2 (§ 12-5 nr. 1)

3.2.1. Utnyttelse

- Området kan bebygges med barnehage, med tilhørende anlegg for lek og andre uteaktiviteter.
- Grad av utnytting er vist på plankartet.
- I beregning av BRA skal ikke parkeringsplasser eller sykkelparkeringsplasser medregnes.
- Areal for teoretiske plan, samt tekniske rom i kjeller- og underetasjer inngår ikke i beregning av BRA for utregning av utnyttelse. Det samme gjelder tekniske installasjoner, f.eks. varmevekslere, plassert på flate tak.
- Utearealet kan møbleres med letak med benker for spising og undervisning og uteboder for oppbevaring av leker, idrettsartikler, verktøy og maskiner, maks BYA = 100 m² uten at det inngår i grad av utnytting. Dersom noen av disse elementene løses som en del av barnehagens bygningskropp vil utnyttelsen likevel regnes som utnyttelse BYA under dette punktet.



3.2.2. Utforming av bebyggelsen (§ 12-7 nr. 4)

- Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader.

3.2.3. Høyder (§ 12-7 nr. 1)

- Gesimshøyden må ikke overstige kote 40.

3.2.4. Bil- og sykkelparkering

- Bilparkeringsplasser for barnehagen skal ivaretas på formål SPA1.
- Bilparkering: Det skal etableres maks. 21 og min. 15 parkeringsplasser for ansattparkering. Min. 5% av plassene reserveres forflytningshemmede. Plassene skal være til eksklusiv bruk for Hvalstad barnehage innenfor barnehagens ordinære åpningstid. Utenfor åpningstid og i helgene er parkeringen til felles bruk for barnehagen og Hvalstad skole, inkludert eksterne brukere av skolens og barnehagens lokaler og uteområder.
- Det skal etableres min. 20 sykkelparkeringsplasser. Plassene skal være holdbare og sikre individuell låsing av sykler. Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal ha takoverbygg. Minimum 5% av plassene skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykler, sykkelvogner etc.

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

3.3.1. Kjørevei, felt SV

- Formålet skal være offentlig.
- Vei o_SV skal tjene som felles adkomst til parkeringsplasser for skole og barnehage. Adkomster til parkeringsplasser kan forsrykves sideveis innenfor formålet.
- Vei o_SV skal ha to kjørefelt med kjørefeltbredde på min. 2,5 meter.

3.3.2. Fortau, felt SF

- Fortauet skal ha fast dekke med bredde på min. 2,5 meter.

3.3.3. Parkering, felt SPA1

- Parkeringsplassen er felles for skole og barnehage i deres ordinære åpningstid.

3.3.4. Parkering, felt SPA2

- Formålet skal være offentlig.
- Felt SPA skal benyttes til korttidsparkering for henting og levering av barn til skolen (kiss & ride). Det skal etableres minimum 10 oppstillingsplasser. Parkeringen skal ha en trafikksikker utforming.



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

4.1. Bestemmelser til hensynssoner H540 - hensyn grønnstruktur og H560 - bevaring naturmiljø

- Sone H540 - hensyn grønnstruktur: Eksisterende rekke av trær langs Hvalstadveien skal ivaretas.
- Sone H560 - bevaring naturmiljø: Innenfor hensynssonene tillates ikke inngrep i vassdrag eller terreng, herunder etablering av lekeapparater. Det tillates ikke fjerning av skog og vegetasjon som kan gi negative konsekvenser for bevaringsverdige arter i naturmiljøet. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet ulovlig, kan Asker kommune gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

I samråd med Asker kommune kan det tillates skjøtsel som ivaretar sosial kontroll ved visuell kontakt mellom skole/barnehage og uteareal/idrettsanlegg på nordsiden av bekken. Det tillates nødvendige inngrep i hensynssonene ved utbedring av eksisterende intern kjørbar gang- og sykkelvei over bekken til området på nordvestsiden av skolen fra Johs. Hartmanns vei. Selve bekken skal ikke berøres.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1,) (§ 12-7 nr. 2)

5.1.1. # 1 - Område for anleggsvei

- Området kan benyttes til anleggsvei. Området skal istandsettes i henhold til utomhusplan etter anleggsarbeidets slutt. Revegetering/istandsetting av vegetasjonsarealer skal skje på en bærekraftig måte og det skal benyttes stedege planter.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse

6.1.1. Marksikringsplan

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres at naturmiljø underlagt hensynssone H_540 og H_560 er fysisk beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan.

6.1.2. Vann- og avløp

- Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, skal tekniske planer for vann-, avløps- og overvannshåndtering være godkjent av kommunen.



6.1.3. Gjennomføring av anleggsperioden

- Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendige avbøtende sikringstiltak være etablert i henhold til godkjent gjennomføringsplan.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1. Utomhusarealer

- Før ny bebyggelse lovlig kan tas i bruk skal utomhusarealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, parkeringsplasser og interne veier skal være ferdig opparbeidet og renovasjonsløsning skal være ferdig etablert. Dersom bebyggelsen/anlegget ferdigstilles i vinterhalvåret tillates det at utomhusarealene ferdigstilles i løpet av første sommersesong etter at skolen er tatt i bruk, og senest innen 1. august.
- Før ny bebyggelse lovlig kan tas i bruk skal skjøtselsplan for naturmiljø underlagt hensynssone H540 og H560 skal være godkjent av kommunen.
- Før ny bebyggelse lovlig kan tas i bruk skal anleggsveier og riggområder fjernes og områdene istandsettes i henhold til utomhusplan. Revegetering/istandsetting av vegetasjonsarealer skal skje på en bærekraftig måte og det skal benyttes stedegne planter.

Vedlegg til bestemmelsene

- Prinsipp bebyggelsesmønster datert 08.04.2022

