



Nedre Stavsetvegen 2, Stavset barnehage, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.07.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 06.05.2020, senest endret 05.07.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en seks-avdelings barnehage. Barnehagen skal ha en god utforming som ivaretar barns behov til lek- og uteopphold. Planen tillater bebyggelse over to etasjer, med mulighet for sambruk. Sambruk av bebyggelse er planlagt med barnehage på bakkeplan og barnehage i kombinasjon med annen offentlig tjenesteyting i andre etasje.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (o_SKV)

- Fortau (o_SF)

- Gang-/sykkelveg (o_SGS)

- Annen veggrunn-tekniske anlegg (o_SVT)

- Annen veggrunn-grøntareal (o_SVG)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Utomhusareal skal opparbeides etter detaljert plan i målestokk 1:500. Planen skal vise avkjørslser, atkomster, parkeringsplasser, støyskjerm, avfallsanlegg, uteoppholdsarealer, interne stier, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold samt høyder på uteoppholdsarealer.

3.2 Overvannshåndtering og teknisk vann -og avløpsplan

Overvann skal tas hånd om lokalt. Det skal avsettes arealer slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

Vann- og avløpsløsninger skal opparbeides etter teknisk vann- og avløpsplan, godkjent av

Trondheim kommune.

3.3 Teknisk plan for renovasjon

Det skal tilrettelegges for renovasjonsløsning med nedgravde containere samordnet med Stavset skole (gnr/bnr 104/1773) sin avfallshåndtering.

Teknisk plan for renovasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.4 Universell utforming

Bebyggelse, uteområder og trafikkanlegg skal utformes i tråd med Trondheim kommunes retningslinjer for universell utforming av publikumsanlegg.

3.5 Støy og luftkvalitet

Grenser i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen med følgende fravik og presiseringer:

- Det tillates etablering av bygg med barnehage med utendørs støynivå på fasaden mot nord inntil Lden 70 dB.
- Barnehagens rom til støyfølsom arealbruk skal ikke ha støynivå på fasade over Lden 65 dB.
- Barnehagens rom til støyfølsom arealbruk skal ha en stille side hvor luftevindu plasseres.
- Utendørs støynivå ved luftevindu og støynivå på uteareal skal ikke overstige Lden 55 dB.
- Det tillates støyskjermer for å oppnå tilfredsstillende støynivå.

Plassering og utforming av støyskjermingstiltak

Støyskjerm tillates plassert innenfor formålet o_BOP og o_SVG.

Støyskjerm skal utformes med høy kvalitet i formspråk og materialbruk.

Monotone visuelle uttrykk skal unngås, og ingen segmenter av støyskjermer skal være lengre enn 40m.

Støyskjerming mot vest skal ikke overstige kote +168 moh, støyskjerming mot nord (Byåsveien) skal ikke overstige kote +166 moh og støyskjerming mot øst (Nedre Stavsetvegen) skal ikke overstige kote +165 moh.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig tjenesteyting (o_BOP)

4.1.1 Eksisterende og ny bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor formålet skal fjernes i tråd med plankartet.

I område o_BOP skal det oppføres barnehage. Deler av bebyggelsen mot nord med støyutsatt fasade skal benyttes til annen ikke støyfølsom arealbruk for barnehagen eller annen ikke støyfølsom offentlig tjenesteyting.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet. Det tillates at støyskjermer/gjerder, boder, trappehus, overbygd sykkelparkering, trapper, mur o.l. plasseres utenfor byggegrense, så fremt de ikke hindrer siktforhold ved ut- og innkjøring til parkering eller gang- og sykkelveg.

4.1.2 Grad av utnytting og byggehøyder

Maksimum BYA skal ikke overstige 30% av formålet.

Barnehagens høyde skal ikke overstige kote +171,55 moh. Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 1,5 m over barnehagens høyde, og kan ha et areal på maks 12 m² av takflaten.

Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 1 m fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.1.3 Lek- og uteoppholdsarealer

Innenfor formålet skal det opparbeides minimum 2600 m² utomhus leke- og uteoppholdsarealer i tilknytning til barnehagen.

4.1.4 Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser for hente- og bringetjeneste for brukere av barnehagen innenfor formålet i tråd med følgende beregningsgrunnlag:

Bilparkering:

- Inntil 9 parkeringsplasser for bil, hvorav min. 1 er HC-parkeringsplasser.

Sykkelparkeringsplasser:

- Minimum 26 sykkelparkeringsplasser.
- Minimum 5 sykkelvognplasser under tak.

§ 5 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**5.1 Kjøreveg (o_SKV) og adkomst**

o_SKV er eksisterende veg (Nedre Stavsetvegen), og skal være atkomstveg til o_BOP. Atkomst til o_BOP er vist med adkomstpil i plankartet.

5.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 og o_SGS2)

Gang- og sykkelveg, o_SGS1, skal opparbeides som vist på plankartet med en bredde på 3m, i tillegg til grøft/snøopplag. Sørligste del av o_SGS1 (omlagt strekning) skal være en forlengelse av eksisterende gang- og sykkelveg o_SGS1. o_SGS2 er eksisterende gang- og sykkelveg.

5.3 Fortau (o_SF)

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

Området o_SVT utgjør annen veggrunn tilknyttet Nedre Stavsetvegen og gang- og sykkelveg o_SGS1. Areal skal ha kjørbart dekke for å sikre manøvreringsareal for brann- og redningskjøretøy.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Området o_SVG utgjør annen veggrunn tilknyttet Byåsveien. Areal kan nyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for hele området.

6.2 Teknisk plan for renovasjon

Teknisk plan for renovasjon skal følge relevant søknad om rammetillatelse.

6.3 Tekniske planer for vann- og avløp

Tekniske planer for vann- og avløp skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

6.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon skal foreligge før tiltak igangsettes. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.5 Støy og luftkvalitet

Før søknad om rammetillatelse, skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støy er ivaretatt.

6.6 Miljøfarlige stoffer ved tappested på nabotomt

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon som viser tilfredsstillende sikkerhet mot uønskede hendelser ved tappested på nabotomt.

6.7 Forurensning i grunnen

Før søknad om relevant igangsettingstillatelse kan gis, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.8 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, rivning av bygg, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold og beskyttelse av trær som skal bevares. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Uteoppholdsareal

Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

7.2 Fortau og gang- og sykkelveg

Fortau o_SF og gang- og sykkelveg o_SGS1 skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før brukstillatelse for barnehage gis.

7.3 Støyskjermingstiltak

Alle støyskjermingstiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

7.4 Krav til tilfredsstillende slokkevann

Krav til slokkevann på min. 50l/s fordelt på minst to uttak skal være oppfylt senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Signatur