

Detaljregulering av Torvmyra 4, Tonstad skole

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.11.2015

Dato for godkjenning av byplansjefen : <dato>

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for rehabilitering og utvidelse av Tonstad skole med kapasitet for 700 elever, samt idrettshall og opparbeidelse av uteoppholdsarealer for skolens bruk. Tonstad skole bygges om fra å være barne- og ungdomsskole til å være ren barneskole.

Idrettsanlegget skal videreføres og det skal legges til rette for et permanent klubbhus med driftsfasiliteter.

1.1 Klimamål/Mål for klimagassutslipp

Det settes mål om at klimagassutslipp fra gjennomføring av tiltakene i planen skal ha minimum 40 % samlet reduksjon av klimagassutslipp fra materialer og energiforbruk (A1-A4, B4 og B6) sammenlignet med referanseverdiene for skolebygg; BREEAM-NOR Mat 01-03 for Materialer og TEK 17 for energi.

Utslippsreduksjon fra materialer (A1-A4, B4) skal være minimum 20 %.

1.2 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – B1-2
- Undervisning – o_UN
- Idrettsstadion – o_IS1
- Renovasjonsanlegg – o_RA
- Uteoppholdsareal – o_UTE1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg – o_KV1-2, f_KV3-4
- Gang-/sykkelveg o_GS1

- Gangareal– o_GG1-3
- Annen veggrunn – grøntareal – o_AVG
- Parkeringsplasser – o_PP1-5

Grønnstruktur:

- Friområde– o_FRI1-3

Hensynssoner:

- Frisikt (H140_1-5)

Bestemmelsesområder:

- Utforming, teknisk takoppbygg (#1-2)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utforming og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet og tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og landskap. Det skal legges vekt på gode visuelle kvaliteter både i bygningens form, plassering, materialvalg og fargebruk.

2.2 Skolens uteoppholdsarealer

Det skal avsettes uteoppholdsareal på minimum 25 m² per elev innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene skal være tilrettelagt for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i tilknytning til skoletomta eller ha en tilgjengelighet som er trafiksikker.

Uteoppholdsareal som grenser til nabobebyggelse bolig skal, der det er behov for dette, utformes slik at det skapes tilstrekkelig avskjerming mot innsyn til bygningene og privat uteoppholdsareal.

Arealene skal opparbeides i tråd med utomhusplan for skolens uteoppholdsarealer, som følger søknad om tiltak for skoleprosjektet.

2.3 Støy- og luftforurensning

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, tilfredsstilles.

Uteoppholdsarealer som skal brukes av barn og unge skal ha støynivå innenfor grenseverdi $L_{den} < 55$ dB. Uteoppholdsareal må gis tilfredsstillende skjerming for veitrafikkstøy, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

2.4 Parkering

2.4.1 Parkering for bil/motorkjøretøyer

Parkeringsplasser tillates kun etablert innenfor formål parkeringsplasser i feltene o_PP1-5.

2.4.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal primært plasseres nær inngangssoner til skolebygg og idrettsanlegg.

Innenfor planområdet skal det anlegges minimum:

- 0,33 sykkelparkeringsplasser per skoleelev
- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk for ansatte.
- 48 sykkelparkeringsplasser for idrettsanlegget (felt o_IS1)

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller etableres med takoverdekning. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene for ansatte skal dimensjoneres for lastesykler, transportsykler og familiesykler.

2.5 Overvannshåndtering

Lokal, naturbasert overvannshåndtering med fordrøyning skal brukes ved detaljutforming og prosjektering. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal utomhusplan og teknisk plan for VA vise hvordan behandling av alt overvann ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Valgte løsninger skal begrunnes.

Det er ikke tillatt å bygge, gjøre terrengendringer, etablere støttemurer eller plante trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn gjeldende VA-norm for Trondheim kommune tillater, uten at det foreligger godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

2.6 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal følges ved all utforming av skoleområdet. Det skal anlegges trinnfri adkomst med ledelinjer i inngangsparti og forbindelsesveger i felles oppholdsareal. Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

2.7 Ivaretagelse av naturmangfoldet

Innenfor planområdet skal større trær og annen verdifull vegetasjon ivaretas. Fjerning eller erstatning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i kommunen.

Trær som må fjernes på grunn av etablering av snuplass eller nye bygg, skal vurderes erstattet eller flyttet til andre deler av skolens uteoppholdsareal innenfor felt o_UN1, UTE1-4 eller FRI1. Hvis det vurderes at flytting av trær ikke er hensiktsmessig, skal felte trær erstattes med stedegne løvtrær.

Vegetasjon, inkludert større trær innenfor planområdet må beskyttes i anleggsperioden.

Forhindring av spredning av fremmede arter vurderes og beskrives gjennom tiltaksplan for håndtering av masser.

2.8 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2 «Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider». Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

2.9 Massehåndtering

Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

2.10 Dokumentasjonskrav

2.10.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for tiltaket i målestokk 1:500.

Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, beplantning (allergivennlige planter), eksisterende trær og nyplantning av trær, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, parkering for bil, HC og sykkel, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, visuell skjerming i kantsoner mot nabobebyggelse, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

2.10.2 Tekniske planer

Med søknad om tiltak skal det følge teknisk plan for:

- Vann- og avløp
- Offentlig samferdselsanlegg o_KV1-2, f_KV3-4, o_GS1, o_GG1-3, o_AVG og o_PP1-5
- Avfallsløsning o_RA
- Offentlig friområde o_FRI1 og offentlig uteoppholdsareal o_UTE1-4

Planene skal godkjennes av den aktuelle fagenheten i Trondheim kommune.

2.10.3 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold, støvdemping, støyforhold og overvannshåndtering.
- Plan for massehåndtering
- Evt. tiltaksplan for forurensning
- Rigg- og marksikringsplan, med skriftlig redegjørelse

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligformål (felt B1-2)

Innenfor arealet skal det være felles uteoppholdsareal eller lekeområde for boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates ikke oppført bygninger på arealet.

3.2 Undervisning (felt o_UN)

Innenfor feltet tillates oppført skole og idrettshall med tilhørende bodarealer, sykkelparkering, lekearealer og tilfluktsrom.

Eksisterende bebyggelse tillates omformet med tilpasninger til ny bebyggelse og oppgradering av bygningskroppen.

3.2.1 Bebyggelsens plassering og byggehøyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Bodarealer og overdekt sykkelparkering, inntil totalt 150 m² BYA, tillates oppført utenfor byggegrenser i o_UN.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.

3.2.2 Utnyttelsesgrad

Samlet bruksareal innenfor felt o_UN skal ikke overstige 13 100 m² BRA

Bruksareal for tenkte plan og areal under skråtak skal ikke medregnes i grad av utnytting/BRA.

3.2.3 Bebyggelsens utforming

De enkelte bygningene skal utformes etter en helhetlig vurdering av sammensetning og oppdeling av volum og volumenenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

Fasadene på terrengnivå skal være åpne/transparente, slik at virksomheten innenfor, særlig for fasader med aktivitet over døgnet, henvender seg ut mot og er synlig fra skolens uteoppholdsarealer og tilgrensende ferdselsarealer.

Fasader på terrengnivå i ny skolefløy og ny idrettshall skal utformes med stor andel glass i fasaden.

Fasademateriale skal i hovedsak være tre og/eller tegl. Fasadene kan ha innslag av andre materialer.

Takform på eksisterende skolebygg skal være saltak/valmtak.

Takform på ny skolefløy skal være flatt tak. Det tillates teknisk oppbygg og installasjoner for solenergianlegg på takflaten.

Takform på ny idrettshall skal være saltak eller flatt tak. Det tillates teknisk oppbygg og installasjoner for solenergianlegg på takflaten.

3.2.4 Tekniske installasjoner

Ny bebyggelse i o_UN tillater tekniske rom over takflaten, etablert innenfor byggehøyder gitt i plankartet innenfor regulerte høydelinjer.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal integreres i bygningens arkitektur og uttrykk.

Det tillates solenergianlegg på bebyggelsens tak og fasade.

For fasader og skråtak der solenergianlegg etableres skal disse utformes som en del av fasaden eller taket som helhet.

På flate tak kan solenergianlegg oppføres maksimalt 1 meter over maksimale gesimshøyder. Dersom solenergianlegg på flate tak overstiger høyde på bygningens gesims, skal det trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv.

3.3 Idrettsstadion (felt o_IS1)

Prinsipper for universell utforming skal følges ved all utforming av idrettsområder. Innenfor området tillates oppført idrettsbane, klubbhus, tribune, boder, innbytterbenker, sykkelparkering.

Boder, innbytterbenker, overbygd sykkelparkering tillates oppført med enkeltvis grunnflater på inntil 30m², maksimalt totalt 150 m² BYA.

Tribueanlegg tillates etablert med tak, og oppført med inntil 300 m² BYA.

Klubbhus tillates oppført innenfor angitte formålsgrenser, som bygning med garderobe- og dusjanlegg, utstyrslager og kiosk. Maksimal utnyttning for klubbhuset er 300 m² BYA. Total byggehøyde skal være maksimalt kote c+ 155, som angitt i plankartet.

Nødvendige sikkerhetsnett og banebelysing kan etableres rundt idrettsanleggene. Alle utendørs belysningsanlegg skal være utformet og installert slik at de minimalt påvirker det omkringliggende miljøet.

3.4 Renovasjonsanlegg (felt o_RE)

Innenfor feltet tillates etablert nedgravde avfallscontainere for skole og idrettsanlegg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (felt o_KV1-2, f_KV3-4)

4.1.1 Felt o_KV1

Felt o_KV1 skal opparbeides som vist på plankartet.

4.1.2 Felt o_KV2

Innenfor o_KV2 skal det etableres ny avkjørsel til idrettsbanen, felt o_IS1.

4.1.3 Felt f_KV3-4

Felt f_KV3-4 er eksisterende adkomster til boligområder.

4.2 Gang-/sykkelveg (felt o_GS1)

Felt o_GS1 skal opparbeides som vist på plankartet. Feltet tillates justert med inntil 0,5m i horisontalplan gjennom utarbeidelse av utomhusplan ved søknad om tiltak.

4.3 Gangareal (felt o_GG1-3)

Felt o_GG1-3 skal opparbeides som vist på plankartet. Feltene tillates justert med inntil 0,5m i horisontalplan gjennom utarbeidelse av utomhusplan ved søknad om tiltak.

4.4 Annen veggrunn – grøntanlegg (felt o_AVG)

Arealer innenfor formål annen veggrunn – grøntareal skal beplantes og kan etableres med regnbed.

4.5 Parkeringsplasser (felt o_PP1-5)

Parkeringsplasser innenfor planområdet skal tilrettelegges for sambruk for skole og idrettsanlegg. Innenfor område o_PP1-4 skal det opparbeides bilparkering for feltene o_UN og o_IS1.

Det tillates etablert inntil 25 offentlige parkeringsplasser for bil innenfor formålet, samt 1 oppstillingsplass for driftsbil.

4.5.1 Felt o_PP1-2

Felt o_PP1-2 skal opparbeides med inntil 14 parkeringsplasser for bil og motorkjøretøyer.

4.5.2 Felt o_PP3

O_PP3 skal opparbeides med oppstillingsplasser for av- og påstigning, for biler. Arealet tillates også benyttet som oppstillingsareal for busser.

4.5.3 Felt o_PP4

Innenfor felt o_PP4 skal det etableres minimum 3 HC oppstillingsplasser.

4.5.4 Felt o_PP5

O_PP5 skal benyttes for oppstilling for driftsbil.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (felt FRI1-3)

Innenfor friområdene tillates ikke gjerde eller andre stengsler som hindrer allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde.

5.1.1 Felt o_FRI1

Feltet tillates etablert som park med areal til opphold, lek/aktivitet og rekreasjon som skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Arealet tillates benyttet som uteoppholdsareal for skolen og som utendørsanlegg for egenorganisert fysisk aktivitet for nabolaget.

Det skal opparbeides møteplasser med oppholdsmuligheter i form av benker/romskapende elementer/sittemøbler/annet, som en del av friområdet.

Feltet skal tilrettelegges for bruk som skøytebane vinterstid.

5.1.2 Felt o_FRI2

Feltet skal opprettholdes i naturtilstand.

5.1.3 Felt o_FRI3

Feltet skal opprettholdes i naturtilstand og trær ivaretas som skjerming for eksisterende boliger.

§ 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Frisikt, H140_1-5

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER

7.1 Tekniske takoppbygg (#1-2)

Innenfor bestemmelsesområde #1-2 kan eksisterende tekniske takoppbygg endres innenfor kotehøyde og omriss angitt på plankartet.

7.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

Bestemmelsesområde #3 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av skolen. Innenfor området kan det gjennomføres midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen. Når områdene tas i bruk som anleggsområde, skal de sikres på forsvarlig måte og fremkommelighet for gående og syklende skal ivaretas.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål.

Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene snarest, og senest innen 3 måneder, ryddes og opparbeides i samsvar med regulert arealformål.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før rammetillatelse (felt o_UN, o_IS1)

Teknisk plan for vann og avløp (jf. §2.6), utomhusplan (jf. §2.5) og massehåndteringsplan (jf. §2.7) for tiltaket, skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse (for ny bebyggelse) kan gis.

8.2 Før igangsettingstillatelse (felt o_UN, o_IS1)

Før igangsettelsestillatelse kan gis for felt o_UN1 skal:

- Midlertidig adkomst til idrettsanlegget, o_IS1, via Torvmyra, midlertidige parkeringsplasser, samt flytting av port være etablert.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_UN, o_IS1)

Før brukstillatelse kan gis for felt o_UN skal:

- Gang/sykkelvei (felt o_GS1), samt gangarealer (o_GG1 og 3) og interne gangarealer være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- Sykkelparkering og parkeringsplasser være opparbeidet.
- Adkomst til o_IS1 idrettsanlegget via o_KV1 og f_KV2 være etablert permanent.
- Parkeringsplasser innenfor felt o_PP1-5 være opparbeidet.
- Renovasjonsløsning være etablert innenfor felt o_RE
- Tilhørende grøntarealer innenfor o_AVG være opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis for klubbhus i felt o_IS1 skal:

- Sykkelparkering for idrettsanlegget være opparbeidet.

8.4 Før ferdigattest

Før det søkes om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

Før ferdigattest kan gis for felt o_UN skal uteoppholdsarealer for skolens bruk innenfor o_UN, o_UTE1-4 og o_FRI1, være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Signatur byplansjefen