



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140043

Arkivsak: 20/42

Detaljregulering av Nedre Stavsetvegen 2 og Stavset barnehage, gnr/bnr 104/160 og 104/15 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.09.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 06.05.2020, senest endret 04.09.2023.

§ 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 (o_BOP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (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

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse og første etasjeplan, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, hovedgrep for uteareal, beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring, oppholdsareal, støyskjerming og tilpasning mot omkringliggende situasjon. Den skal vise prinsipper for renovasjon, sykkelparkering, brannoppstillingsplasser og overvannshåndtering. Gangstier

skal påføres stigningsgrad.

Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan foreligge. Denne skal også vise belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

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.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jamfør statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).

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 L_{den} 70 dB.
- Barnehagens rom til støyfølsom arealbruk skal ikke ha støynivå på fasade over L_{den} 65 dB.
- Barnehagens rom til støyfølsom arealbruk skal ha en stille side hvor luftvindu plasseres.
- Utendørs støynivå ved luftvindu og støynivå på uteareal skal ikke overstige L_{den} 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.

Støyskjerm skal ikke være høyere enn nødvendig for å tilfredsstille støykrav. Mot Nedre Stavsetvegen fra inngang til barnehagen og fram til Litavegen skal det ikke støyskjermeres,

for å sikre kontakt med lokalsenter. Dette strekket skal utformes med flettverksgjerde. Fra Litavegen og videre østover langs Nedre Stavsetvegen der det må skjermes for støy skal støyskjerm ha transparente felt som sikrer inn og utsyn også for barn.

Støyskjerming mot vest skal ikke overstige kote +168 moh, støyskjerming mot nord (Fv 6650 -Byåsveien) skal ikke overstige kote +166,2 moh. Støyskjerming mot øst (Nedre Stavsetvegen) skal ikke overstige kote +165 moh. Se vedlegg X007 i Brekke & Strands akustikkrapport (vedlegg 4) for detaljert oversikt over plassering og høyder.

3.6 Naturmangfold

Tomta skal videreføres som naturtomt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved utforming av utearealet skal det tilstrebes å bevare eksisterende trær og preget som naturtomt. Ny vegetasjon skal fortrinnsvis være stedegen.

§ 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, murer 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 utnyttning og byggehøyder

Maksimum BYA skal ikke overstige 30% feltet o_BOP.

Barnehagens høyde skal ikke overstige kote +172 moh. Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 1,5 meter over tillatt byggehøyde, og kan ha et areal på maks 12 m² av takflaten. Arealrestriksjonene gjelder ikke ved installasjon av solcelleanlegg.

Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Avstandsrestriksjonene gjelder ikke ved installasjon av solcelleanlegg. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen forøvrig.

4.1.3 Lek- og uteoppholdsarealer

Innenfor arealformålet skal det opparbeides utomhus leke- og uteoppholdsarealer i tilknytning til barnehagen, iht. krav i gjeldende KPA.

4.1.4 Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser for hente- og bringetjeneste for brukere av barnehagen i tråd med kommunale parkeringskrav for bil og sykkel i KPA.

Minimumskrav for 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.

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 3 meter, i tillegg til grøft/snøopplag på 0,5 meter inn mot barnehagetomta. 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, støyskjerm, 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 Tekniske planer

Tekniske planer for samferdselsanlegg, renovasjon, vann- og avløp, avfall, brann og redning skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak gis.

6.2.1 Teknisk plan for renovasjon

Teknisk plan for renovasjon skal være godkjent før relevant igangsettingstillatelse gis.

6.2.2 Tekniske planer for vann- og avløp

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

Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen tomt, ved bruk av fordrøyning i grunnen på tomta og bruk av permeable overflater.

6.2.3 Tekniske planer veg

Tekniske planer for veg skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

6.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Dersom utbyggingen medfører fjerning av torv, må fundamentering av bebyggelsen rundt kartlegges med tanke på konsekvenser av eventuell grunnvannssenkning.

6.4 Støy og luftkvalitet

Detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støy er ivaretatt skal følge relevant søknad om tillatelse.

6.5 Miljøfarlige stoffer ved tappested på nabotomta

Med relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon som viser tilfredsstillende sikkerhet mot uønskede hendelser ved drivstoffanlegget på nabotomt gnr/bnr 104/1101.

6.6 Forurensning i grunnen

Før relevant igangsettingstillatelse kan gis, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

6.7 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 delene av tomta som skal bevares som naturtomt. 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.

Om det i anleggsperioden oppdages fremmedarter i byggesonen så skal miljødirektoratets rapport om håndtering av løsmasser med fremmede arter følges.

Delene av tomta som i dag allerede er bearbeidet, skal primært brukes i anleggsperioden. Naturtomten skal bevares i så stor grad som mulig. Anleggsgjerde som beskytter naturtomten skal være etablert før anleggsstart.

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 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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 4: Støyrapport, sist revidert 16.12.2022, Brekke Strand