



Detaljregulering av Sørbruvegen 4, Stabbursmoen skole, (r20220017)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.04.2024

Dato for godkjenning av bystyret : 12.06.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 19.06.2023, senest endret 15.04.2024

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere tomt for nye Stabbursmoen skole.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Tjenesteyting, undervisning (T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_FO)
- Gang-/ sykkelveg (o_GS)
- Gangveg (o_GG1-2)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
- Parkeringsplasser (o_PP)

Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur (o_BG1-2)
- Turveg (o_TV)

Hensynssoner

- Sikringssone frisikt (H140)
- Faresone flomfare (H320)
- Faresone høyspenningsanlegg i luftstrek, gjeldende bygg (H370)

Bestemmelser

- Bestemmelsesområder; #1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Blågrønn faktor

Blågrønne løsninger skal gi en faktor på minimum 0,8.

§ 3.2 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor hensynssone høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bebyggelse med varig oppholdsrom. Flerbrukshall tillates inntil 30 m² innen hensynssone. Dersom høyspenning legges i jordkabel gjelder for bygg hensynssone 10 m til hver side for påvist trasè jordkabel.

§ 3.3 Lokal overvannshåndtering og flomveier

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes. Bruk av permeable overflatematerialer skal vurderes på uteområder.

§ 3.4 Bekk i rør

For bekk i rør skal det legges til grunn rørdimensjon på Ø = min 3000 mm. som ivaretar beregnet flomsituasjon inkludert kapasitet for 1/3 igjenfylling med elvebunn. Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

§ 3.5 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 3.6 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og vinterbruk med snølagring.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Tjenesteyting, undervisning

Bebyggelsens høyde og plassering

Det tillates bygd skole og flerbrukshall innenfor formålet.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde c1 som vist på plankart. Solceller på tak tillates inntil 1,0 m over kotehøyde c1 og minimum avstand 0,5 m til nærmeste gesims. Det tillates oppbygg inntil kotehøyde c2 på maksimum 20 % av takflaten for overlys, heis og tekniske installasjoner. Oppbygg inntil kotehøyde c2 skal trekkes inn min. 10 m fra byggegrense.

Tekniske installasjoner skal utformes i arkitektonisk helhet med bebyggelsen for øvrig. Inntil 230 m² overdekket sykkelparkering og boder tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1,0 meter fra formålsgrense tjenesteyting. Takoverdekning tilknyttet skolen tillates utenfor byggegrense. Maks høyde for begge tilfeller er 4,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Anlegg for uteopphold på tak som ballbinge, apparater m.m. tillates innenfor maks høyde på plankartet.

Grad av utnytting

BYA for bygninger inkludert parkering for bil og overdekket parkering for sykler skal til sammen ikke overstige 4500 m².

Atkomst, snuplass og parkering

Det tillates kjøreatkomst fra krysset Ditlev Bloms veg / Sørbruvegen.

Løsning for atkomst skal ivareta hente- bringe, driftsparkering, besøksparkering, varelevering og renovasjon. Snuplassen skal være dimensjonert for renovasjonsbil og varetransport slik at rygging unngås.

Det skal etableres 3 plasser for HC-parkering ved hovedinngang.

Krav til sykkelparkeringsplasser

For ansatte skal det etableres min. 0,4 sykkelparkeringsplasser/ årsverk, 0,2 sykkelparkeringsplasser/ årsverk skal være frostfri. Det skal etableres min. 0,33 sykkelparkeringsplasser/ elev, 0,11 sykkelparkeringsplasser/ elev skal være overdekket.

Uteoppholdsareal

For 420 elever skal det avsettes 25 m²/ elev, minimum 10,5 daa uteoppholdsareal innen planområdet. Uteoppholdsareal utenfor hensynssone høyspenningsanlegg opparbeides med lekeapparater. Uteoppholdsareal på tak tillates og skal sikres med godkjent gjerde. Overdekket uteoppholdsareal tillates.

Stedegne trær, planter og vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig i prosjektet.

Ved utvidelse av skolen tillates tilleggsareal i grønnstruktur langs Sørabekken medregnet i uteoppholdsareal, slik at 25 m²/ elev oppnås.

Energi og klima

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

a) en miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan gjeldende miljømål og krav skal ivaretas, med angivelse av ansvar, faser og metoder. Miljøoppfølgingsplan må minimum følge opp tiltakene og målene definert i «Miljøkrav i byggeprosjekt», Trondheim kommune.

b) et klimagassregnskap som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg, o_KV1 og f_KV2

Kjøreveg, avkjørsel for privat bolig, skal opparbeides som vist på plankart.

§ 5.2 Fortau, o_FO

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.3 Gangveg, o_GG1 - o_GG2

o_GG1 - o_GG2 skal opparbeides som helårs gangforbindelser som vist på plankart.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 o_BG1-BG2

Innen BG1 tillates opparbeidelse av 5-er fotballbane og sandvolleyballbane. Det skal etableres sykkelparkering for fotballbane og skoleveg fra vest. Grønnstruktur kan medregnes som del av skolens uteoppholdsareal. Innen BG1 skal opparbeidelse av grøntdrag ivareta gjennomgående turveg langs bekken Sørå.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Faresone flomfare H320

Minimum flomsikkert nivå for skoleområdet, før tiltak er gjennomført, er høydekote +149.5. Terrenget må utformes slik at det ivaretar funksjon som flomveg, og eventuelle bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares.

§ 7.2 Faresone høyspenningsanlegg H370

I område vist som hensynssone ved luftstrekk i plankart tillates uteområder opparbeidet for frileik uten lekeapparater.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1

Innen bestemmelsesområde #1 tillates plassering av nettstasjon.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Krav til tekniske planer for renovasjon, vann og avløp (VA) og samferdselsanlegg

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første relevante igangsettingstillatelse for nytt skolebygg gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Plan for vann og avløp skal følge søknad om rammetillatelse. Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før første relevante igangsettingstillatelse for nytt skolebygg gis. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett"

Plan for offentlige samferdselsanlegg skal følge søknad om rammetillatelse. Teknisk plan godkjent av Trondheim kommune for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før første relevante igangsettingstillatelse gis.

§ 9.2 Hydrologi

Teknisk plan for Sørabekken forbi Stabbursmoen skole skal godkjennes av kommunal enhet med kompetanse på hydrologi og fisk før igangsettingstillatelse gis.

Planen skal redegjøre for tiltak for bedring av vannkvalitet og naturmangfold, deriblant tilrettelegging for fiskevandring for Sørås ørretstamme. Følgende kompenserende tiltak skal utføres:

- Det skal legges ut gytegrus oppstrøms og nedstrøms i kulverten.
- Det skal etableres terskler og djupål som vil gi fisken oppholdsområder når vannføringen er lav.
- Arbeidene skal utføres utenfor gytetiden.

Notat 10257384-01 Vilkår i vannforskriften, utarbeidet av Multiconsult, datert 15.04.2024, skal også være førende for utforming av kulverten som passasje for fisk.

§ 9.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for aktuelle arbeider skal være ferdig før relevant igangsettelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9.4 Atkomst og oppstillingsplasser utrykningskjøretøy

Plan for kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer fra brann- og redningstjenesten skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 9.5 Fremmede arter

I forbindelse med tiltak skal det ikke bli spredt eller tilført nye fremmede arter jf. forskrift om fremmede organismer. Ved nyplanting skal det benyttes stedeegne arter. Ved tiltak må jord fra det spesifikke området med registrert spredning av fremmede arter behandles som avfall.

§ 9.6 Bygge- og anleggsfasen

Før bygge- og anleggsfasen starter skal det sendes inn en marksikringsplan som synliggjør vegetasjon/ natur som ikke skal berøres i anleggsfasen. Marksikringsplanen skal godkjennes av enhet med relevant kompetanse før relevant igangsettingstillatelse gis.

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, trafiksikkerhet 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. Støygrenser gitt av tabell 4 og 5 i T-1442/2021 legges til grunn for vurderingen.

§ 9.7 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 9.8 Miljøoppfølging partikkelavrenning til Søra

Tiltaksplan for partikkelavrenning fra tiltaksområdet til Søra skal teknisk godkjennes av kommunal enhet med kompetanse på hydrologi før igangsettingstillatelse kan gis. Tiltaksplanen skal omhandle overvannshåndtering og redegjøre for tiltak for å unngå partikkelavrenning til Søra slik at nedslamming av elvebunn ikke forekommer og hensynet til vannmiljøet ivaretas. Det skal redegjøres for kompensierende tiltak slik at elvebunnen nedstrøms styrkes.

§ 9.9 Utslippskutt

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge klimaregnskap etter norsk standard, for bygningens levetid - inkludert klimafotavtrykk fra riving av dagens bebyggelse og infrastruktur. Det må utarbeides klimagassberegning for ferdig prosjektert bygg før igangsettingstillatelse kan gis, samt endelig klimagassregnskap ved ferdigattest.

Det skal redegjøres for mulig gjenbruk i prosjektet. Rapport «Ombrukskartlegging Stabbursmoen skole» utarbeidet av Asplan Viak 14.12.2022 skal legges til grunn. Det skal etterstribes utslippsfri bygge- og anleggsperiode.

§ 9.10 Offentlig blå/grønn struktur

Offentlig blå/grønn struktur skal teknisk plangodkjennes før første relevante igangsettingstillatelse gis.

§ 9.11 Kulturminner

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta de konkrete grunnarbeidene.

§ 9.12 Tiltak i vassdrag

For gjennomføring av fysiske tiltak som kan forringe produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, må det søkes Trøndelag fylkeskommune om tillatelse til fysisk tiltak i vassdrag.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Tjenesteyting, T

Løsning for all kjøretrafikk og renovasjon skal være ferdigstilt før brukstillatelse innen tjenesteyting kan gis.

Gjerder og eventuelle andre sikkerhetstiltak på uterom på tak skal være ferdigstilt før brukstillatelse innen tjenesteyting kan gis.

§ 10.2 Hydrologi

Eksisterende bekkerør må være fjernet eller sikret og bekken må være lagt i nye rør før brukstillatelse kan gis, eller innenfor første tillatte påfølgende tidsintervall for arbeid i bekk.

§ 10.3 Trafikksikkerhet

o_GG1-2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 10.4 Overvannsløsninger

Overvannsløsninger med nødvendig terrengutforming for å ivareta flomvei skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 10.5 Offentlig blå/grønnstruktur

Offentlig blå/grønn struktur skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis eller i løpet av første påfølgende vekstsesong.

§ 10.6 Utredning av elektromagnetisk felt ved økt elevtall

Ved økning av elevtall utover 420 elever skal elektromagnetisk felt utredes på nytt ut ifra gjeldende kunnskap og anbefalinger. Dette skal avklare om høyspent må legges i bakken ved utvidelse av skolen.

Signatur

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Rapport «Ombrukskartlegging Stabbursmoen skole» utarbeidet av Asplan Viak 14.12.2022

Notat 10257384-01 Vilkår i vannforskriften, utarbeidet av Multiconsult, datert 15.04.2024