

DETALJREGULERING AV HALSEN SKOLEOMRÅDE, PlanID 5025

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.05.2023

Dato for godkjenning av kommunestyret : 15.06.2023, sak 56/23

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Agraff Arkitektur AS, 22.12.2022, senest endret 23.05.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig tjenesteyting (o_T1-2)
- Uteoppholdsareal (o_UTE)

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO1-6)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)
- Sykkelveg/sykkelanlegg (o_SA1-9)
- Annen veggrunn grønt (o_AVG1-5)
- Kollektivholdeplass (o_KH1)
- Sykkelparkering (o_SYKKEL)
- Parkeringsplasser (f_PP1-3)

Grønnstruktur

- Park (o_PA1-4)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- Gang- og sykkelveg (#1)
- Renovasjon (#2)
- Trafo (#3)
- Leskur (#4 og #5)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen skal ha et bymessig preg. Det skal legges vekt på variasjon i høyder, farger og materialer.

Skolens uteareal, grøntarealer og rekreasjonsområder skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Gangveger, plasser og inngangssoner skal framstå med et tydelig hierarki, som gjør det lett å orientere seg i området, gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Løsning for håndtering av overvann på skolens uteområder skal baseres på at overvann som hovedregel fordrøyes på terreng.

§ 3.3 Støyforhold og støyskjerming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 tabell 2, gjelder for planen.

Deler av utearealet skal ha takoverbygg for å skjerme mot flystøy, i hht krav i KPA 2013-2022.

§ 3.4 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i planområdet oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8B annet ledd. Det forutsettes at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

§ 3.5 Normtall uteareal

For barneskolen skal det samlet i planområdet være tilgjengelig 15 000 m² uteareal for 300 elever og ytterligere 25 m² for hver elev over 300 elever. Dette utearealet skal ha kvaliteter i tråd med §4.9.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Geoteknisk prosjektering

Av søknad om rammetillatelse for opparbeiding av ny bebyggelse skal det framgå om det er behov for geoteknisk prosjektering av det omsøkte anlegget. Rapport fra eventuell geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 4.2 Arealbruk offentlig tjenesteyting barneskole (o_T1)

Området skal benyttes til barneskole med uteareal. Utearealene skal tilrettelegges for variert lek og aktivitet for ulike aldersgrupper barn og unge.

§ 4.3 Arealbruk offentlig tjenesteyting ungdomsskole (o_T2)

Området omfatter eksisterende ungdomsskole med uteareal. Utearealene skal tilrettelegges for variert lek og aktivitet.

§ 4.4 Uteareal (UTE)

Området skal benyttes til variert lek, idrett og opphold og skal være tilgjengelig for

allmennheten. Området kan inngå i barneskolens uteareal. Det tillates etablert overdekket sykkelparkering med et BRA på maksimalt 150 m² i nordre del av området.

§ 4.5 Plassering av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Følgende mindre byggverk tillates plassert utenfor byggegrensene, så fremt de ikke kommer i konflikt med friskt i kryss og avkjørsler, ivaretar trygghet og sikkerhet og ikke begrenser åpenheten mellom prosjektet og områdene rundt vesentlig. Tiltakene skal integreres i den arkitektoniske utforminga av uteområdene.

- Trapper og amfi i terreng.
- Støttemurer med en høyde på maksimalt 1,5 m over terreng
- Terrengendringer opp til 3 m.
- Overdekket sykkelparkering med en høyde på maksimalt 5 m over terreng og et BRA på maksimalt 150 m² pr bygning
- Grillhytte, gapahuk, lekehus og andre, mindre byggverk med en høyde på maksimalt 5 m over terreng og et BRA på maksimalt 25 m² pr bygning

§ 4.6 Grad av utnytting

Byggeområde o_T1 Barneskole:

Det tillates maksimalt bruksareal BRA på 9 200 m² BRA. Fiktive plan medregnes ikke i regulert maks BRA.

Byggeområde o_T2 Ungdomsskole:

Det tillates maksimalt bebygd areal BYA på 3 000 m² BYA.

§ 4.7 Bebyggelsens høyde

Byggeområde o_T1 Barneskole:

Maksimal topp gesimshøyde er angitt på plankartet.

Opphøyet takparti over skolens sentrale vestibyle/amfi («hjerterom») tillates med en høyde på maksimalt 3 m over regulert gesims. Horisontal avstand fra opphøyet parti til gesims skal være minimum 3,5 m.

Tekniske rom, trappehus og heishus tillates plassert på tak med en høyde på maksimalt 4,2 m over regulert gesimshøyde. Tekniske rom og heishus skal plasseres slik at avstanden mellom vegg og nærmeste parallelle gesims er minimum 2,5 m. Det tillates at inntil totalt 10 løpemeter av vegg på teknisk rom kan flukte med underliggende fasade forutsatt at alle øvrige vegger samsvarer med avstandskravet over. Tekniske rom, trappehus og heishus kan totalt dekke maksimalt 20 % av den samlede takflata.

Byggeområde o_T2 Ungdomsskole:

Maks gesimshøyde er 12 m over gjennomsnittlig planert terreng. Tak skal utformes som flate eller tilnærmet flate tak eller pulttak.

Tekniske rom, trappehus og heishus tillates plassert på tak med en høyde på maksimalt 4,2 m over regulert gesimshøyde. Tekniske rom og heishus skal plasseres

slik at avstanden mellom vegg og nærmeste parallelle gesims er minimum 2,5 m. Tekniske rom, trappehus og heishus kan totalt dekke maksimalt 20 % av den samlede takflata.

§ 4.8 Utforming av bebyggelse

Det skal benyttes varige fasadematerialer av god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med variasjon mellom flere farger i fasadene. Fargebruk skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse.

Innganger til ny barneskole skal utformes slik at de er lette å finne, sett fra de viktigste gangvegene.

§ 4.9 Uteareal

Skolegård og uteareal skal utformes med tanke på at dette er et sted for sosial kontakt, rekreasjon og læring og slik at man oppnår variert bruk og aktivitet.

Som del av utearealet skal det etableres installasjoner med overdekning eller tak som skjermer mot flystøy.

Eksisterende trær som er vist i plankartet skal bevares. Ved eventuell replanting skal disse erstattes av allergivennlige trær.

Det tillates ikke planting av trær som gir mye allergi.

Det skal sikres trafikksikker adkomst til renovasjonsanlegg.

§ 4.10 Parkering

Det skal for hver skole etableres minimum 2 p-plasser utformet som p-plasser for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 0,7 oppstillingsplasser for sykkel pr elev og 0,5 per årsverk ansatte. Sykkelrammer skal kunne låses fast i egnet stativ. Minimum 25 % av plassene skal være under tak eller innendørs.

§ 4.11 Energianlegg

Dersom tiltaket utløser behov for nye nettstasjoner skal plassering godkjennes av nettselskap før igangsettingstillatelse kan gis. Nettstasjon i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

Nye skolebygg skal tilknyttes fjernvarme.

§ 4.12 Avfallshåndtering

Renovasjon skal løses med nedgravde containere. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av , Stjørdal kommune. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp.

§ 5.2 Kjøreveg

Kjøreveger skal opparbeides med bredder som angitt i plankartet og i henhold til gatesnitt som følger planmaterialet. Utforming av kjørevegene skal tilpasses kjøreretning og begrenset innkjøring i tråd med godkjent skiltplan.

Evjevegen skal være enveiskjørt i nordgående retning. Sykling mot kjøreretning skal tillates i Evjevegen. Skolegata mellom Stokmovegen og Evjevegen skal være enveiskjørt i vestgående retning, med toveis sykkeltrafikk i sykkelfelt.

§ 5.3 Fotgjengerfelt

Fotgjengerfelt skal utføres som opphøyde gangfelt der dette er markert i plankartet.

§ 5.4 Fortau

Ved opparbeiding av fortau o_FO4 og o_FO5 skal det inkluderes trekkør for nettstrøm til bussholdeplass samt etableres gjerder mot kantstopp for buss. Plassering av gjerdene skal godkjennes av AtB.

§ 5.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides i minimum 3 meters bredde.

§ 5.6 Sykkelanlegg / hovednett for sykkel

I Stokkanvegen skal det opparbeides sykkelveg med fortau. Sykkelveg skal være kjørbær for store kjøretøyer fram til Stjørdalshallen, for renovasjon og vareleveranser til ungdomsskolen, til enebolig i 99/94 og 99/614 samt fire leiligheter i 99/34.

§ 5.7 Annen veggrunn grønt

Rabatt i o_AVG3 og o_AVG4 skal opparbeides med trekke der dette ikke kommer i konflikt med frisiktkrav.

§ 5.6 Kollektivholdeplass

Bussholdeplass o_KH1 skal utformes som kantstopp og tilpasses spesifikasjoner for 15 m lange busser. Ved opparbeiding av området skal det etter behov inkluderes trekkør for nettstrøm til leskur.

§ 5.8 Parkeringsplasser

Det skal totalt etableres minimum 5 og maksimalt 7 parkeringsplasser for bil pr 10 årsverk i planområdet. Med søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for hvordan parkeringsdekninga planlegges løst for planområdet som helhet.

Parkering f_PP1 skal være felles for o_T1 og o_T2.

Parkering f_PP2 og f_PP3 skal være felles for o_T1.

Parkering o_SYKKEL er forbeholdt sykkelparkering og skal være tilgjengelig for alle.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park

Området o_P1 (Klinkekuleskogen) og o_P2 skal skjøttes og forvaltes slik at den verdifulle furuskogen videreføres. Det tillates kun felling av trær i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold og det skal suppleres med nyplanting etter behov. I

området o_P2 tillates installasjoner (deriblant sykkelparkering, lekeapparater og møbler) etablert forutsatt at man tar hensyn til trær med rotsystem. Områdene kan inngå i barneskolens uteareal.

Områdene o_P3-4 skal benyttes til offentlig park for allmennheten og være tilgjengelig for alle. Installasjoner (deriblant sykkelparkering, lekeapparater og møbler) tillates etablert forutsatt at man tar hensyn til trær med rotsystem. Områdene kan inkluderes i skolens uteareal.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 – Gang- og sykkelveg

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gang- og sykkelveg i sør-nordretning. Denne vegen skal ha en bredde på minimum 3 m, være universelt utforma og skal dimensjoneres og utstyres på en måte som fremmer opplevelsen av en trygg og inviterende gangpassasje gjennom planområdet.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 - Renovasjon

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres nedgravde containere, som skal være godkjent i hht § 9.6.

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3 - Trafo

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det plassert nettstasjon.

§ 7.4 Bestemmelsesområde #4 og 5 - Leskur

Innen område #4 og #5 tillates det plassert leskur for busspassasjerer.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.1 Frisiktsone (140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende vegers plan i frisiktsone.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området. Planen skal vise sykkelparkering, HC-parkering, parkering på f_PP1-3, støttemurer, trapper, belysning, møblering av skolens uteareal, avfallshåndtering, snøopplag og støyskjermingstiltak. Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter og hvordan utforminga styrker naturkvaliteter i området. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, tilrettelegging for fugleliv og insekter samt hvordan de ulike delene av uteområdet tilbyr variasjon for skolens bruk, opphold og aktivitet.

§ 9.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge skisser av volumopplevelse for det omsøkte området, med både nær- og fjernvirkning, samt en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, materialbruk og fasadeutforming.

§ 9.3 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for brannvesenet, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, framkommelighet for kollektivtrafikk og bussreisende universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. I rammesøknad skal det avklares om det stilles krav om rystelsesmålinger som del av anleggsfasen.

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, kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 følges.

§ 9.4 Forurenset grunn

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for prøvetaking og analyser av eventuell forurensing i grunnen. Før igangsettingstillatelse kan gis skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, etter forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av kommunen. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen *ikke* er forurenset være forevist forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjonen er godkjent av forurensningsmyndigheten i Stjørdal kommune.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9.5 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om rammetillatelse.

Ved opparbeiding og beplantning innenfor planområdet, gjelder forbud mot og eventuell søknadsplikt for utsetting av fremmede organismer, jfr kapittel III i forskrift om fremmede organismer.

§ 9.6 Vann og avløp

Stjørdal kommune skal forelegges forprosjektet for hele planområdet for vann og avløp før prosess med teknisk plangodkjenning.

§ 9.7 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Trondheim lufthavn

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

§ 10.2 Forurenset grunn

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres tiltak som beskrevet i tiltaksplan for forurenset grunn, dersom ikke forurensingsmyndigheten har godkjent dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurenset.

§ 10.3 Uteområde

Skolens uteområde med omlagt gang- og sykkelveg skal være opparbeidet og tilknyttet eksisterende gang/sykkelveger før ferdigattest til ny barneskole kan gis. Det skal i byggefasen sikres gjennomgående gangveg gjennom T1 i nord-sør retning i forlengelse av Skogvegen. Tilstrekkelig uteareal ihht normtall (§ 3.5) skal være opparbeidet senest sommeren etter at nytt skolebygg er tatt i bruk. Ved utvidelser av skolearealet skal tilstrekkelig utvidet uteareal ihht anbefalt norm være opparbeidet seinest sommeren etter at nytt areal tas i bruk.

§ 10.4 Parkering

Ny parkeringsplass f_PP2 og f_PP3 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nytt skolebygg.

§ 10.5 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent av Stjørdal kommune.

§ 10.6 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny barneskole skal støyskjermingstiltak mot flystøy være etablert.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Gatesnitt