

Reguleringsbestemmelser for Plan 2654, detaljregulering for Madlamark skole, Madla bydel. Alternativ 2

Vedtatt av Stavanger bystyre 18.06.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Punkt 2.1 og 5.1 endret i samsvar med delegert vedtak av 16.01.2020 i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny Madlamark skole med tilhørende idrettsanlegg, med mulighet for framtidig utvidelse av skolen. Planen skal også sikre deler av området som offentlig friareal.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

I tillegg til at søknaden skal vise planlagt bebyggelse med mulige framtidige utvidelser, skal følgende dokumenter utarbeides:

2.1 Overordnet utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for skoleområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (adkomstforhold for kjørende, inkludert varelevering og renovasjonsordning, eventuell trafo, trygge tilkomster for syklende og gående, parkering for bil og sykkel, tilkomst og oppstillingsplass for brannbil, hovedbruk av skolegård/ uteoppholdsarealer), samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

2.2 Detaljert utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for skoleområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer iht. den overordnede utomhusplanen. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Det skal dokumenteres hvordan uteområdene bidrar til blågrønn faktor på 0,7. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

2.3 Anleggsperioder (for nybygging og eventuell framtidig utvidelse)

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan for skoleområdet og friområdet. Planen skal vise midlertidige bygg, utearealer og tilkomstsystem i anleggsfasen. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

For bygge- og anleggsperiodene gjelder støyretningslinjene i kapittel 4 i T-1442.

§ 3 Rekkefølgekrav

Før brukstillatelse gis skal utomhusanlegg være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom det tilgrensende arealet mot sør er brukt i anleggsfasen, skal dette være tilbakeført senest 3 måneder etter at brukstillatelse er gitt.

Nettstasjon og tilhørende kabelnett må settes i drift før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunn med fare for forurensning (jf. rapport datert SWECO 06.09.2017), skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap.2.

§ 4 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som krever lite vedlikehold. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Bebyggelse og uterom skal både i utbyggingsfasen og ved ferdigstillelse, vektlegge gode og trygge tilkomster for myke trafikanter.

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bebyggelsen.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Undervisning

Området skal benyttes til barneskole med tilhørende uteoppholdsareal iht. gjeldende normer og retningslinjer. I tillegg kan her være idrettshall og svømmehall. Tekniske rom skal integreres i bygningsmassen. I området skal det tilrettelegges for nødvendig renovasjonsanlegg, og i tillegg trafo dersom behov.

Bebyggelsen kan ha maks BRA 14 800m². Parkering kommer i tillegg. Fiktive plan regnes ikke med i BRA.

Innenfor ytre byggegrense kan bebyggelsen ha maks høyde 9,5 meter over eksisterende terreng. Innenfor indre byggegrense tillates skolebygg inntil kote +56,5. Idrettshallen skal likevel ikke overskride kotehøyde +53. Ved plassering av den 3. etasjen skal det legges særlig vekt på solforhold for omkringliggende bebyggelse.

Hovedkjøreatomst til skoleområdet skal skje via Rappveien (søndre del). Det kan legges til rette for biatomster for renovasjon og varelevering fra Gydas gate og Rappveien (nordre del) dersom dette gir en mer trafikksikker løsning. Alle avkjørsler skal godkjennes av Stavanger kommune som vegmyndighet.

Trafikkløsningene for skoleområdet skal vektlegge å ha minst mulig konfliktpunkter i forhold til gang-/sykkelforbindelser, samtidig som hensynet til naboer ivaretas. Det skal tilrettelegges for gode og enkle gang- og sykkeltilkomster fra omkringliggende boligområder.

Det skal legges til rette for drop-off soner i tilknytning til hovedatomstene (skolen og Stoltavdeling). I tillegg skal det legges til rette for felles parkering for ansatte og brukere av idrettshallen m.m.

Følgende parkeringsplasser for bil skal opparbeides*:

- 5-8 (12) plasser ved drop-off sonen til skolen
- 3 plasser, dimensjonert for maksitaxi ved drop-off sonen til Stoltavdelingen
- 24 (30) plasser for ansatte/brukere av idrettshallen m.m.
inkl. minimum 2 ladeplasser for elbil og 2 HC plasser

I tillegg skal det opparbeides minimum 166 (247) sykkelparkingsplasser inkludert minimum 5 ladeplasser for el-sykel.

*Tall i parentes gjelder dersom behov ved en eventuell framtidig utvidelse av skolen

Uteoppholdsareal skal opparbeides med sikte på motorisk og sosial utvikling og skal være inkluderende for alle, jf. prinsippene om universell utforming. Det skal legges vekt på at vegetasjon, belegning og konstruksjoner er robuste og tåler stor slitasje, samt håndterer overvann på en god måte. Skoleområdet skal ha en blågrønn faktor på 0,7.