



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Planbestemmelser

PlanID 201407 – DETALJREGULERING FOR HOMMELVIK UNGDOMSSKOLE

Gnr. Bnr.: 57/165, 57/102, 57/167, 57/96

Dato for siste revisjon: 31.7.2015

Dato for kommunestyrets vedtak: 26.10.2015

Reguleringsplan datert: 27.05.15

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Detaljreguleringsplan for Hommelvik ungdomsskole.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig tjenesteyting – undervisning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn – grønt
- Kollektivholdeplass

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Parkering

§ 3 FELLESBESTEMMELSER § 3.1 Krav til landskapsplan og illustrasjoner

Sammen med rammesøknad skal det leveres landskapsplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Planen skal vise/ redegjøre for:

- a) Plassering av bygg og anlegg.

- b) Eksisterende og framtidig terreng.
- c) Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.
- d) Parkering for bil og sykkel.
- e) Løsning for varelevering.
- f) Renovasjonsløsning.
- g) Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.
- h) Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- i) Løsning for håndtering av overvann.
- j) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo/ flom, skred, steinsprang og erosjon.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge 3D-illustrasjoner og andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

Kommunen kan forenkle dokumentasjonskravet for mindre tiltak.

§ 3.2 Tekniske planer

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved etablering av offentlig ledningsnett. Tekniske planer for veg, skiltplan, og vann- og avløpsplan for planområdet skal være godkjent av Malvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Atkomst

Atkomst til parkeringsplasser skal være fra Nessvegen og Skolegata. Hovedvarelevering og renovasjon skal skje fra Skolegata. Varelevering kan også skje fra Fagratunvegen.

§ 3.4 Geoteknisk vurdering

Før igangsettingstillatelse gis skal det utarbeides en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten og fare for steinsprang, kvikkleireskred, flom og erosjon. Hvis vurderingen indikerer kvikkleire skal det foretas en faregradsvurdering og vurdering av sikkerhetsnivå iht. NVEs veileder. Prosjektering av geoteknikk skal belegges med særskilt ansvarsrett i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 3.6 Vann og avløpssystem

Det skal etableres nytt vann- og avløpssystem i Skolegata samtidig med opparbeidelse av gata. Det planlegges separat avløpssystem for nytt skolebygg.

§ 3.7 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Bebyggelse og uterom skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Opparbeidede utearealer skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere, og anlegg og apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det benyttes allergivennlige trær og planter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

Området viser eksisterende boligbebyggelse. Bestemmelser i områderegulering for Hommelvik gjelder i sin helhet foran denne planen.

§ 4.2 Offentlig tjenesteyting – undervisning (o_BU)

§ 4.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til offentlig skoleanlegg med tilhørende funksjoner og utearealer. Skolens uteområder skal være tilgjengelig for allmennheten utenom skolens åpningstid.

Det kan etableres bod på maksimalt $BYA=12\text{ m}^2$ innenfor planområdet.
Det kan etableres trafokiosk på maksimalt $BYA=12\text{ m}^2$ innenfor planområdet.

§ 4.2.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 40\%$, inkludert parkeringsareal på terreng.

§ 4.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Maksimal gesimshøyde for flatt tak/pulttak og maksimal mønehøyde for saltak er 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For etablering av mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus tillates det en overskridelse av største tillatte gesimshøyde med 3 meter under forutsetning av en tilbaketrekning på minst 3 meter fra hovedvolumets veggliv.

For deler av bebyggelsen i andre og eventuelt tredje etasje langs Skolegata tillates en utkraging på inntil 4 meter, i inntil 20 meters lengde. Søyler for understøtting av denne utkragingen kan plasseres utenfor byggegrensen.

§ 4.2.4 Utforming av bebyggelse

Bygningsvolumenes skala og oppdeling skal ta hensyn til terreng og landskapsituasjon. Ny bebyggelse skal gjennom utforming og materialbruk bidra til visuell kvalitetsheving av området. Påvirkning av sol- og skyggeforhold for naboer skal vektlegges ved utforming og plassering av det nye skolebygget.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Hovedinngangsparti/adkomst for skolebygget skal henvende seg mot Nessvegen.

Bod skal tilpasses skolens arkitektoniske uttrykk og materialitet.

§ 4.2.5 Utforming av uteareal

Uteareal skal planlegges med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer både med for undervisnings- og fritidsformål. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal størrelsen på uteområder være dokumentert både for skoleområdet som helhet og som tilgjengelig uteoppholdsareal pr. elev. Avvik fra Helsedirektoratets rapport IS-1130 «Skolens utearealer. Om behovet for arealnormer og virkemidler» skal begrunnes. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Skolens uteareal skal primært plasseres på områder, med gode solforhold.

For uteareal må det legges til rette for at en brannbil kan kjøre mellom Skolegata og Fagratunvegen, på nord- og østsiden av skolebygget.

Det skal legges ned varmekabler i gangstien mellom tomtens øvre og nedre nivå.

Det skal benyttes en løsning med heis, eller annen tilfredsstillende løsning, for adkomst mellom tomtens øvre og nedre nivå, slik at personer med nedsatt funksjonsevne kan delta på aktiviteter året rundt på lik linje med de øvrige elever/ansatte/foresatte.

§ 4.2.6 Ganglinjer

Det skal etableres trafiksikker ganglinje mellom kollektivholdeplass, skolens uteområde og hovedinnganger. Det skal sikres naturlige ganglinjer mellom skolens uteområde og fotgjengerovergang over Nessvegen mot idrettsområdet.

§ 4.2.7 Turveg

Det skal etableres en turveg fra Skolegata til Fagratunvegen, gjennom skolens uteområde i sør. Denne skal opparbeides med 3 meter bredt asfaltdekke.

§ 4.2.8 Parkering

Parkeringsplasser for bil skal etableres samlet innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Adkomst til parkeringsplassene er vist med piler på plankartet. Det skal opparbeides 5 parkeringsplasser pr. 10 årsverk ved skolen, men minimum 30 og maksimalt 50 parkeringsplasser totalt. 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-parkeringsplasser. HC-parkeringsplassene skal plasseres nært hovedinngangspartiet til skolen og svømmehallen. Parkeringsplassene skal benyttes av ansatte ved skolen og besøkende til skolen i

skolens åpningstid. Utenfor skoletiden kan de benyttes av brukere av svømmehall, bibliotek og nærliggende idrettsområde.

Pr. 10 årsverk ansatte ved skolen skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser til sammen for ansatte og elever. Parkeringsplasser for elevene skal fortrinnsvis plasseres nær hovedinngangsparti til skole og svømmehall. Det tillates å bygge tak over den planlagte sykkelparkeringa, vest for svømmehallen.

§ 4.2.9 Snuplass

Snumulighet for varebil og renovasjonskjøretøy skal fortrinnsvis løses utenfor skoletomta. Ved behov kan det etableres snuplass for varebil og renovasjonskjøretøy på skoletomten med adkomst fra Skolegata. Snuplassen skal plasseres sør for eksisterende gym- og svømmehallbygg og utformes slik at man unngår rygging. Snuplass skal dimensjoneres for renovasjonskjøretøy med lengde 12,5 meter.

§ 4.2.10 Levering av elever

Levering/avsetting av elever med privatbil skal skje innenfor bestemmelsesområde #2 og innenfor formål o_SV1 langs Skolegata. Her skal det etableres en snumulighet med stopplommer.

§ 4.2.11 Renovasjonsløsning

Løsning for renovasjon skal plasseres i tilknytting til Skolegata. Beholdere for avfall skal være nedgravde og ha mulighet for minst 3 fraksjoner. Området over/rundt avfallsløsningen skal opparbeides med fast dekke og ha belysning.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (o_SV)

o_SV skal benyttes til varelevering og levering/avsetting av elever.

§ 5.2 Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2)

o_SKV1 skal opparbeides som kjøreveg iht. teknisk plan godkjent av Malvik kommune.

§ 5.3 Fortau (o_SF)

Innenfor formålet skal det opparbeides fortau iht. teknisk plan godkjent av Malvik kommune. Det tillates brudd i fortau ved inngangsparti til skolen og ved adkomst til snuplass innenfor bestemmelsesområde #3.

§ 5.4 Annen veggrunn – grønt (o_SVG)

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn -grønt på plankartet skal benyttestil veiskulder, grøfter og snøopplag. Det tillates brudd i annen veggrunn – grønt ved inngangsparti til skolen, ved vareleveringsareal og ved overgang fra kollektivholdeplass mot skoletomten. Det tillates etablert nedgravde containere for renovasjon innenfor formålet.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringsone – frisikt – H140

I frisiktsoner skal det være sikt i henhold til kravene som følger av Statens vegvesens til enhver tid gjeldende gate- og vegnormaler.

§6-2 Sandbekken og Mobekken

I plankart og videre reguleringsbestemmelse 8.4 i områderegulering for Hommelvik sentrum ligger det en faresone for flom i Nessvegen:

«H320 for Sandbekken og Mobekken viser ikke nøyaktig beregnede flomveger. Beregninger for flomvegen må gjennomføres før nye tiltak tillates innenfor disse hensynssonene. Også tiltakinn mot

disse hensynssonene må vurderes i forhold til flomfare.»

Denne bestemmelsen videreføres for detaljregulering for Hommelvik Ungdomsskole.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 -parkering

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal det etableres parkeringsplasser for bil.

§ 8 ANLEGGSPERIODEN

§ 8.1 Beskyttelse av omgivelsene

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, geoteknisk sikring og tilgjengelig uteoppholdsareal for skolen i anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 8.2 Grenseverdier for støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal gjelde i anleggsfasen. Støy i anleggsfasen skal ikke overstige følgende grenseverdier:

Bygningstype	Støykrav dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav natt (LpAeq8h 23-07)
Bolig, fritid	65 db	60 db	45 db

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Krav før ferdigattest for tiltak

- Tilhørende utearealer og samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplan og tekniske planer. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. For området for undervisning er siste frist 1. august.
- Alle fortau vist på plankartet, samt fortau langs Nessvegen mellom Johan Nygaardsvoldsgate og Fagratunvegen vist i områdeplan for Hommelvik sentrum, skal være ferdig opparbeidet.
- Bebyggelse som forutsettes revet skal være revet.
- Nødvendige vann og avløpssystem i Skolegata skal være ferdigstilt.
- Snuplass for varelevering og renovasjonskjøretøy (utenfor planområdet) skal være ferdigstilt.
