

Detaljreguleringsplan for Gimse barneskole og parkeringsanlegg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2019009

Saksnummer 19/4352

Planforslag er datert: 30.03.2020

Dato for siste revisjon av plankartet: 02.04.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.06.2020

Dato for godkjenning: 23.06.20

§ 1 Plantype, planens formål og avgrensning

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for utbygging av ny Gimse barneskole med idrettshall og felles parkeringshus på Gimse, med særlig vekt på å sikre ny skoles lek/utearealer, terreng- og landskapstilpasning av bebyggelse og uterom, atkomstveier og parkeringsløsninger innenfor det avsatte planområdet.

Planen omfattes av områdeplan for Melhus sentrum, planID: 2016001, vedtatt 24.9.2019. Det er i stor grad valgt å videreføre benevninger fra områdeplanen for å sikre god lesbarhet.

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart merket (2019009) datert 30.03.2020, sist revidert: 02.04.2020.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1):

- Offentlig tjenesteyting (1160)
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2):

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus kombinert med idrettshall (2900)
- Kyss og kjør (innfartsparkering) (2074)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3):

- Park (3050)

Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8):

- Faresone – Høgspent
- Transformatorstasjon
- Forbud mot anleggstrafikk og anleggsarbeider
- Frisikt H140

Bestemmelsesområde (§ 12-7):

- Område for stabiliseringstiltak i grunn #2

§ 3.1 Generelle bestemmelser

§ 3.1.1 Generelt

Det skal være tilrettelagt for kjørbare atkomst for utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt frem til hovedinngang/- angrepsvei i byggverk.

I opparbeidelse av uteanlegg skal det ved nyplanting benyttes allergivennlige planter. Uteareal skal i hovedsak opparbeides med høy grad av tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 3.1.2 Kulturminner

Dersom det i løpet av bygge- og anleggsperioden oppdages noe som kan være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 skal ivaretas.

§ 3.1.3. Masseforflytning

Ved uttak eller forflytning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Masseforflytning skal derfor skje i henhold til Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Tjenesteyting

§ 4.1.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt i plankartet. Mindre boder, sykkelskur, trapper og tekniske installasjoner, inkludert nettstasjon og driftsbygg i tilknytning til driftssonen vest for idrettshallen, tillates oppført utenfor byggegrensen.

§ 4.1.2 Bebyggelsens høyde

Ny skolebebyggelse på skoletomta skal være på maksimalt 3 etasjer, og det tillates opptil 4,5 meter utvendig høyde per etasje. Yttertak med fallisolasjon og gesims tillates ført inntil 1m over utvendig høyde øverste etasje. Maksimal kotehøyde er +49 for ny barneskole.

Idrettshall tillates oppført med utvendig høyde inntil 12m over laveste planerte terreng

Tekniske rom på tak skal ligge inntrukket med minimum 4 meters avstand fra fasadeliv/gesims.

Tekniske installasjoner, trapper og fendere, takterrasse, tekniske rom og solcelleanlegg kan oppføres over maksimal takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 4.1.3 Grad av utnyttning

Totalt BYA innenfor o_T1 skal ikke overstige 12 500 kvm, inkludert overdekt sykkelparkering og inntil 20 biloppstillingsplasser.

Arealet deles inn henholdsvis:

- Ny barneskole maksimalt 5500 kvm BYA
- Ny ungdomsskole maksimalt 4000 kvm BYA
- C-bygget maksimalt 1500 kvm BYA

Resterende areal fordeles på overdekt sykkelparkering og biloppstillingsplasser.

§ 4.1.4 Uteoppholdsareal

For utbygging av ny barneskole stilles det krav om opparbeidelse av minimum 13 125 kvm uteoppholdsareal innenfor område o_T1. Uteoppholdsareal under overtak, utkragninger og lignende, kan regnes med som godkjent uteoppholdsareal.

Ved hovedombygging eller nybygging av ungdomsskolen skal minimum 11 250 kvm uteoppholdsareal opparbeides innenfor område o_T1. Uteoppholdsareal under overtak, utkragninger og lignende, kan regnes med som godkjent uteoppholdsareal.

Lek- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442), med veiledere, samt senere revideringer av disse.

§ 4.1.5 Adkomst og parkering

Adkomst og varelevering til skoletomta og idrettshall skal skje fra nord via Nerflata. Det skal etableres 20 parkeringsplasser for besøkende og 5 HC-plasser nord for nytt skolebygg. Parkeringsplasser for ansatte etableres i parkeringshus, jf. § 5.1.6.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser for elever og ansatte i henhold til parkeringsnorm områdeplan for Melhus sentrum eller senere revideringer. Det totale antall plasser kan fordeles på flere stasjoner i tilknytning til de ulike inngangsområdene.

§ 4.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn detaljert og kotesatt plan for skoletomt, friområde, kyss og kjøør og park. Utomhusplan skal vise trafikkløsninger. Den skal også vise planlagt og

eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, overflater, belysning, snarveier, trapper, ramper, forstøtningsmurer, atkomst, parkering for kjøretøy og sykler inkludert HC-parkering, lekeareal, oppholdsareal, avfallshåndtering, overvannshåndtering samt atkomst og oppstillingsplasser for varelevering og utrykningskjøretøy.

Det skal etableres skolegård med et variert aktivitetstilbud på skolens uteareal. Det skal opparbeides en god gangforbindelse mellom Gimse barneskole og nytt parkeringshus. Forbindelsen skal være trafiksikker og ha god tilgjengelighet og lesbarhet gjennom området. Fri bredde på gangforbindelsen skal være minimum 3 meter.

Det skal vurderes støyskjerming mot eiendommen gnr/bnr. 30/74 ved søknad om igangsettingstillatelse.

Innenfor formål o_F3 mellom kyss og kjøp og gangforbindelse opp til skolegården kan fortausarealer forutsatt videreført beholdes som i dag. Ved etablering av nye fortausarealer gjelder samme krav til fri bredde som for øvrige gangforbindelser.

§ 4.1.7 Arkitektonisk utforming

Ny skolebebyggelse skal være tilpasset terreng og landskap. Bygningskroppen skal ha en variasjon i takhøyde for å tilpasse seg terrenget, og omkringliggende bygningsmiljø. Skolebygget skal utformes helhetlig med god estetikk, fargebruk, materialvalg og funksjonalitet.

Nytt skolebygg skal tilpasses for minst mulig skyggebelastning for lek-/uteareal og omkringliggende bebyggelse.

§ 4.2 Boligbebyggelse

§ 4.2.1 Eksisterende bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor (B2) skal det være maks tomteutnyttelse 55 % BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg

§ 4.4.1 Renovasjonsløsning

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere med overvåkning innenfor området (o_R). Det skal være fri kjørebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,1 meter. Renovasjonsbilen må kunne komme til på siden av nedgravd avfallscontainere, på en slik måte at løft over fortauet unngås.

Det skal etableres en tilgjengelig og tilstrekkelig stor snuplass nord-vest for ny barneskole slik at renovasjons- og vareleveringsbiler slipper å rygge i henhold til plankartet.

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1.1 Veg

(o_Kv11), (o_Kv12), (o_Kv13), (o_Kv14) og (o_Kv15) skal være offentlig.

(p_Kv) skal være privat.

(o_Kv) skal være felles. Vegen skal stenges for biltrafikk. Dette gjelder ikke for eiendommene langs (o_Kv) og (o_GS15).

Veg og fortau skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune.

Arealer for varelevering til skole og idrettshall skal opparbeides innenfor område (o_V).

§ 5.1.2 Fortau

(o_F1), (o_F2), (o_F4), (o_F5), (o_F6), (o_F7) og (o_F8) skal være offentlig.

(f_F3) skal være felles.

Fortau (p_F) er privat.

Fortau skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune.

§ 5.1.3 Gang- og sykkelveg

(o_GS6), (o_GS8) og (o_GS15) skal være offentlig.

(f_GS1) skal være felles.

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune.

§5.1.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV) skal være offentlig. Innenfor område tillates oppføring av tekniske installasjoner som veglys, rekkverk, ledninger/rør og lignende.

§ 5.1.5 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal (o_AG) skal være offentlig. Det skal opparbeides beplantning med god estetisk kvalitet. Innenfor området tillates oppføring av tekniske installasjoner som veglys, rekkverk, ledninger/rør og lignende.

§ 5.1.6 Parkering

Område for parkering (o_P) skal være offentlig. Innenfor område (o_P) skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for HC og 20 besøksparkering, totalt 25 p-plasser.

Område for parkering (p_P) er privat parkering.

Sykkelparkeringsplasser for elever og ansatte skal etableres i henhold til parkeringsnorm områdeplan for Melhus sentrum eller senere revideringer. Det totale antall plasser kan fordeles på flere stasjoner i tilknytning til de ulike inngangsområdene.

§ 5.1.7 Kombinert parkeringshus og idrettshall

Innenfor område (o_PHI) skal det oppføres et parkeringshus for ansatte, besøkende og brukere av barneskole, ungdomsskole, Melhus videregående skole og idrettshallene. Parkeringshuset skal dimensjoneres for maksimalt 280 parkeringsplasser og oppføring av idrettshall på tak.

Parkeringshuset skal være på 3 etasjer med opptil 3,5 meter utvendig høyde per etasje. I tillegg tillates 1,2m høyt rekkverk på toppen av tredje etasje. Det tillates også oppført en idrettshall som en fjerde etasje på toppen av parkeringshuset. Den fjerde etasjen tillates oppført med opptil 13 meter utvendig etasjehøyde.

Maksimal tillatt høyde for parkeringshus inkludert idrettshall er kote +39.

Total BYA innenfor formål parkeringshus kombinert med idrettshall skal ikke overstige 4000 kvm.

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 skal geoteknisk prosjektering følge søknaden.

Parkeringsnorm i områdeplan for Melhus sentrum eller senere revideringer, skal legges til grunn for beregning av antall HC-plasser, EL-plasser og MC-plasser.

Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 for opparbeidelse av parkeringshus og idrettshall. Planen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst, vegger, interne gangveier, beplantning og vegetasjon, parkering, forstøtningsmurer, og utforming av utearealer med og belysning.

§ 5.1.8 Kyss og kjør (Innfartsparkering)

(o_KK) skal være offentlig og opparbeides i (o_P5) som vist i plankart, og som en del av utomhusplan, jf. § 4.1.6. Kyss og kjør skal dimensjoneres med minimum 8 korttidsparkeringsplasser for personbiler.

§ 6.1 Grønnstruktur

§ 6.1.1 Elverhøyparken

Elverhøyparken (o_P5) skal være offentlig.

(o_P5) skal opparbeides i tilknytning til (o_GS6). Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat etc. Utemøbler skal forankres godt.

Innenfor (o_P5) skal (o_KK) opparbeides, jf. § 5.1.7. (o_KK) skal utformes trafiksikkert, estetisk og i helhetlig sammenheng med (o_P5).

Elverhøyparken (o_P5) skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442), med veiledere, samt senere revideringer av disse.

§ 7.1 Hensynssoner

§ 7.1.1 Faresone - Høgspent

Det tillates ikke oppføring av bygninger til varig opphold innenfor faresonen. I sonen (H_370) skal høyspentledninger legges i jordkabel.

§ 7.1.2 Transformatorstasjon

Det skal være en avstand på minst 5 meter mellom skolebygg og hensynssone (h_T).

§ 7.1.3 Forbud mot anleggstrafikk og anleggsarbeider

For å redusere risikoen for skade på hovedvannledning til Melhus sentrum, tillates ikke arbeider eller trafikk, i eller nærheten av (o_SG), i forbindelse med bygg- og anleggsarbeider til nye Gimse skole. Dette kravet gjelder inntil alternativ forsyning er sikret og godkjenning av Melhus kommune er gitt.

§ 7.1.4 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegsnivå.

§ 8.1 Bestemmelsesområde

§ 8.1.1 Område for stabiliseringstiltak i grunn (#2)

Innenfor område merket med bestemmelsesområde #2 tillates det terrengbearbeiding og spunting for å klargjøre opparbeidelse av parkeringsanlegg med idrettshall. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 skal geoteknisk prosjektering følge søknaden.

§ 9.1 Vilkår for gjennomføring

§ 9.1.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, arbeidsvarsling, renhold og støvdemping. Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Før det kan gis IG må skolebrakker flyttes ut av anleggsområde. Plan for midlertidig uteoppholdsareal for elever i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før IG kan gis.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og **T-1442 kapittel 4**, legges til grunn.

§ 9.1.2 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettelsestillatelse gis. Geoteknisk rapport «Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser Gimse skole» utarbeidet av Multiconsult, 02.05.19 skal legges til grunn.

§ 9.1.3 Støy og luftforurensning

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå, skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 3, legges til grunn.

Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av eventuelle støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

§ 9.1.4 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan for de enkelte felt, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 9.1.5 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

§ 9.1.6 Opparbeidelse av uterom og blågrønn struktur

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan utarbeidet i henhold til § 4.1.6. Utomhusplanen skal godkjennes som en del av rammetillatelsen. Til utomhusplanen skal det også utarbeides planteplan og skjøtselsplan som vedlegges rammesøknaden.

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før ferdigattest gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for undervisning skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan.

§ 9.1.7 Fylkeskommunal infrastruktur

For fylkeskommunal infrastruktur som veg, gang- og sykkelveg, og andre anlegg, skal dette opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trøndelag fylkeskommune.

§ 9.2 Rekkefølgekrav

§ 9.2.1 Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) i henhold til områdeplan for Melhus sentrum være opparbeidet i samsvar med plan.

§ 9.2.2 Før det kan gis IG for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet (KKP/S) opparbeides, jf. områdeplan for Melhus sentrum.

§ 9.2.3 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal (o_TG4) være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i kapittel 3.1 i områdeplan for Melhus sentrum. Midlertidig kobling mellom Strandvegen og (o_kv7_1) skal opparbeides samtidig med (o_TG4).

§ 9.2.4 Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal områdelekeklass innenfor felt (G1) i områdeplan for Melhus sentrum være opparbeidet, jf. planbestemmelse 4.1.2 i områdeplan for Melhus sentrum.

§ 9.2.5 Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor områder for o_T1 og o_T2, skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmæls veg være opparbeidet. Rundkjøring med tilhørende fylkeskommunale- veger og anlegg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trøndelag fylkeskommune. Tilhørende kommunale veger skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune. Ny vannledning til Melhus sentrum skal være sikret før rundkjøring igangsettes.

§ 9.2.6 Før brukstillatelse kan gis skal (o_P5) opparbeides ihht. planbestemmelse 4.8 i områdeplan for Melhus sentrum, med de endringer som følger av § 6.1 ovenfor.

§ 9.2.7 Før det kan gis ferdigattest på skolebygning skal «kyss og kjør» (o_KK) i Elverhøyparken (o_P5) være ferdig opparbeidet.

§ 9.2.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av skolebygg skal (o_GS7) i områdeplan for Melhus sentrum nedklassifiseres til gang- og sykkelveg. Ferdigstillelse av opparbeidelsen av (o_GS7) skal være gjennomført før det gis ferdigattest til Gimse skole.

§ 9.2.9 Behov for sanering og etablering av ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 8555 og eksisterende kum SID 11369, jf. strekk 15 i saneringskart i områdeplan for Melhus sentrum, skal kartlegges og utbedres før det kan gis ferdigattest innenfor felt (o_T1). Før det kan gis ferdigattest for tiltak innenfor område o_T1 skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

§ 9.2.10 Krysset Gimsvegen/Nerflata skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på ny Gimse barneskole kan gis.

§ 9.2.11 Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor boligformål (B2) i Gammelbakkan skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

§ 9.2.12 Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt (o_T1), skal det opparbeides trafiksikkerhetstiltak som fartsdumper og vegbelysning i krysset Nerflata/Gimsvegen og ved Bautaen. Trafiksikkerhetstiltak skal godkjennes av Melhus kommune.

§ 9.2.13 Før det kan gis ferdigattest på skolebygning skal (O_GS15) fra c-bygget være ferdig opparbeidet, etter teknisk plan godkjent av Melhus kommune. (o_GS8) og (o_GS15) skal være ferdig opparbeidet etter at sanering av vann- og avløpsledninger er foretatt, men før det gis ferdigattest til Gimse skole.

§ 9.2.14 Før brukstillatelse på Gimse barneskole kan gis, skal parkeringshus mellom Melhushallen og Bankhallen ha fått brukstillatelse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelse:

- Støyrapport Gimse skole (Asplan Viak) 20.03.2020.
- NOTAT Vurdering luftkvalitet ved Gimse skole (Asplan Viak) 02.03.2020.
- Parkeringsnorm områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.9.2019.
- Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser Gimse skole (Multiconsult) 02.05.2019.
- Flomberegning og hydraulisk analyse for Gaula ved Melhus (NVE) oktober, 2017.
- Trafikkutredning – Ny Gimse barneskole (Norconsult) 01.03.2020.