
Oppdragsgiver:	Malvik kommune
Oppdrag:	612657-39 – Skoleområde Vikhammer - Malvik
Dato:	2020-06-02
Skrevet av:	Bjarte Lykke
Kvalitetskontroll:	Ingrid B Sæther

Vikhammer skoleområde, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.01.2020
Dato for godkjenning av <vedtaksorgan>: 07.12.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Asplan Viak AS, datert 28.4.2020, sist revidert 16.10.20.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
Undervisning (o_BU1 og o_BU2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
Kjøreveg (o_SKV1 og 2)
Fortau (o_SF1-3)
Torg (o_ST)
Gang-/sykkelveg (o_SGS1-5)
Gangveg (o_SGG1)
Annen vegg grunn - grøntareal (o_SVG)
Parkering (o_SPA1)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
Blå/grønnstruktur (o_GF)

Landbruks-, natur- og friluftsmål inkl. reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

Hensynssoner
Sikringssone, frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Opparbeidelsesplan for offentlige arealer innenfor planen

Tekniske planer for veg, fortau, gangveg, vann-/ avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Malvik kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

3.2 Støy og luftkvalitet/støv

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442, tabell 3. Skolebygning tillates oppført i støysone inntil 65 dB, så lenge innendørs støynivå i bygningene ikke overstiger grenseverdier i NS 8175. Håndtering av støv skal følge Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn detaljert og kotesatt plan for den ubebygde delen av byggeområdet. Skolegårdene skal ha et variert aktivitetstilbud på skolens uteareal. Bebyggelse og uteområder skal ha universell utforming.

Utomhusplanen må vise løsninger for snøopplag og beplantning, samt plassering av renovasjon og nettstasjon.

3.4 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy

Skolens adkomst og skolegårdene skal være utformet på en måte som muliggjør effektiv og sikker tilgang for utrykningskjøretøy. Dekket skal tåle belastningen av kjøretøyene og dens type aktivitet. Atkomst for utrykningskjøretøy skal være vist på utomhusplanen.

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. Prinsipp for plassering av evt. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplan.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Mindre boder, sykkelkur, trapper, tekniske installasjoner og lignende kan tillates oppført utenfor byggegrensen.

4.2 Bebyggelsens høyde

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet. (+38,0)

Det tillates tekniske installasjoner og bygningsmessige tiltak med inntil 2,5m på denne etasjen. Disse skal være inntrukket fra gesims med 2,0m over plan 2 og gis en helhetlig utforming i samsvar med bygget for øvrig.

Tak over plan 2 tillates bebygd med inntil 50% av takflaten.

Maksimal gesimshøyde på oppbygg over plan 2 tillates til 5,0m over regulert gesimshøyde

Oppbygg over plan to skal være inntrukket 4,0m fra gesims.

Det tillates tekniske installasjoner inntil 1,8m over oppbygg.

Solceller tillates etablert på hele takflaten.

4.3 Grad av utnytting

Det tillates maksimum % BYA som angitt på plankartet.

Det skal innenfor felt o_BU1 avsettes et areal på minimum 6500 m² til uteoppholdsareal for lek og opphold. Uteoppholdsareal på tak og under takoverbygg, utkrager og lignende, kan telles med i krav til uteareal.

4.4 Ungdomsskolen (o_BU1)

4.4.1 *Bruk av området*

Området skal brukes til ungdomsskole med tilhørende anlegg og idrettshall. Ved hovedinnganger skal det opparbeides en forplass med benker og vegetasjon tilrettelagt for opphold.

Det tillates oppført installasjoner for renovasjon og nettstasjon innenfor området.

Plassering skal avklares med kommunens renovasjonsselskap og nettselskap.

Utearealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg som kan brukes av alle i kommunen. Universell utforming skal være en viktig premisse ved planleggingen av uteområdet.

4.4.2 *Utforming*

Skole med idrettsanlegg skal gis en helhetlig utforming. Materialbruk i fasader skal hovedsakelig være naturmaterialer og materialer med lavt CO₂ avtrykk. Det tillates også bruk av energiproduserende fasadeplater.

Det skal sikres gode fysiske og visuelle sammenhenger mellom uteområdet og arealer inne i bygget.

Skolen skal utformes på en slik måte at deler av bygget kan benyttes til annen virksomhet utover skolens kjernevirksomhet/ sambruk (kulturskole, bibliotek, kulturaktiviteter, tjenesteyting, organisasjoner og lag).

Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen. Overvann skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt.

4.4.3 Adkomst og parkering

Området skal ha adkomst fra Vikhammeråsveien. Adkomst for gående inn til hovedinngang og skolegård skal være tydelig avgrenset fra kjøreadkomst.

Det skal etableres minst 230 sykkelparkeringsplasser for elever innenfor o_BU1, hvorav minst 50 av disse skal være under tak.

Det skal etableres minst 10 sykkelparkeringsplasser for de ansatte innenfor o_BU1, hvorav alle disse skal være under tak.

Foruten 3 HC-plasser og 2 parkeringsplasser til driftspersonale (vaktmester og renhold) tillates ikke bilparkering innenfor området. Areal avsatt til basishall kan benyttes til midlertidig parkering fram til etablering av basishallen. Det må sikres en trafiksikker atkomst til dette området som er tydelig avskilt fra skolegården. Parkeringen skal ikke påvirke utearealene til skolen negativt eller begrense bruken av disse. Varelevering og kjøring til garasje tillates.

4.5 Barneskole og samfunnshus (o_BU2)

Området skal brukes til barneskole og samfunnshus. Området skal ha adkomst fra o_SKV2.

4.6 Idrettsanlegg (o_BIA1 og o_BIA2)

Området skal brukes til idrettsformål. Det tillates oppført mindre bygg til idrettsformål og tribuneanlegg innenfor feltet.

4.7 Idrettshall (o_BIA3)

Området skal brukes til idrettshall med tilhørende funksjoner. Utover 3 HC-plasser tillates det ikke parkering innenfor feltet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Avkjørsler

Avkjørsler vist med pil på plankartet er retningsgivende.

5.2 Kjøreveg (o_SKV1)

Kjøreveg skal være offentlig. Vegen skal opparbeides på en slik måte at vegen kan fungere som en flomveg gjennom skoleområdet, jf. vedlagt VA-plan for Vikhammer. Vegen skal opparbeides i 6,0 m bredde.

5.3 Fortau (o_SF 1-3)

Fortau skal være offentlig. Fortau skal opparbeides i 3,0 m bredde.

5.4 Torg (o_ST)

Området skal være offentlig. Området skal være avstengt for biladkomst, foruten tilkomst for varelevering, oppstillingsplass for HC-parkering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Det tillates oppført installasjoner for å hindre biltrafikk inn på området.

5.5 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-5)

Gang-/sykkelveger skal være offentlig. Traséene kan justeres med bakgrunn i terrengmessige forhold.

5.6 Gangveg (o_SGG1)

Gangveg skal være offentlig.

Trase for O_SGG1 som er vist på plankartet er retningsgivende, men kan tilpasses ved behov ved gjennomføring av tiltaket, i dialog med grunneier. Deler av gangvegen kan tillates utformet som en trappeløsning.

Ved etablering av gangvei (o_SGG1) må det vurderes om denne skal utformes som flomvei i henhold til foreslått alternativ for flomvei ned fra Vikhammeråsen, jf vedlagt VA-plan for Vikhammer.

Det må gjennomføres en naturtypekartlegging av området før det kan gis igangsettingstillatelse.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn skal enten tilsås eller beplantes, eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Det skal benyttes allergivennlig beplantning. Det tillates etablering av sykkelparkeringsplasser innenfor område o_SVG1.

5.8 Parkering (o_SPA1)

Parkering SPA1 skal være offentlig. Innenfor området skal det opparbeides offentlig parkering for hente/bringeplasser, besøkende/brukere av skolene, samfunnshuset og idrettsområdet. Deler av området skalmellom 08.00 og 16.00 brukes som skolebussoppstilling, i henhold til illustrasjonsplan LB-001 datert 28.04.2020.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur (o_G)

Området skal være offentlig grønnstruktur.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

Felt benevnt L skal benyttes til landbruksformål.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringszone – frisikt, H140

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Utearealer/lekearealer

Utearealer for ungdomsskolen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor o_BU1.

9.2 Friidrettsbane

Friidrettsbane med 11-er fotballbane skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis for bebyggelse innenfor o_BU1.

9.3 Parkering

Parkering (o_SPA1) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor o_BU1.

HC-parkering og tiltak for avstenging for øvrig bilkjøring innenfor o_ST skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis for fjerning av parkeringsplasser innenfor o_BIA1.

9.4 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak og overvannstiltak (inklusive flomveg) skal være etablert i henhold til godkjent plan, før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt.

9.5 Samferdselsanlegg

Veg (o_SKV1), fortau (o_SF1 og 2), gangvei (o_SGS1) skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen, og skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor o_BU1.

9.6 Forurensning i grunnen og bygningsavfall

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 Malvik kommune.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av bygningsavfall. Avfallsplanen med sluttrapport og dokumentasjon på deponering skal følge søknad om ferdigattest.

9.7 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å påvirke utformingen av skolens lekearealer innen skoletomta. Elevrådet ved Vikhammer ungdomsskole skal få muligheten til å komme med innspill til hvordan skolegård og park bør opparbeides. Med søknad om tiltak skal det følge en beskrivelse av hvordan dette er ivaretatt.

9.8 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, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2016 for støvende arbeider må følges.

9.9 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Geoteknisk vurdering må vise at hensyn til områdestabiliteten og lokalstabilitet blir ivaretatt som følge av de nye tiltakene i planområdet. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

Vedlegg:

Rapport VA-plan Vikhammer, datert 24.04.2020

Illustrasjonsplan LB-001 datert 28.04.2020