

Reguleringsplan for Detaljregulering Meråker videregående skole

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Meråker videregående skole

PlanID:

Saksnummer

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er tilrettelegge for bygninger og anlegg for Meråker videregående skole. Planen skal også legge til rette for varig brukstillatelse for oppført hybelhus og bygging av ny adkomstvei til dette.

2. Formål i planen

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Tjenesteyting (T1)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_V)
- Kjøreveg (o_KV)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVG)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være offentlig og arealer merket f_ skal være felles formål for T1, B1 og FTU1 (Meråker videregående skole, Hybeltunet og Sportstunet).

§ 3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for prosjektområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, frisktssoner, aktivitet- og oppholdsareal, fordrøyning, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy/ renovasjon/ varelevering og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart.

Prinsipp for plassering av eventuelle fordrøyningsanlegg skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen i alle felt innenfor planavgrensningen. Sikkerhet mot flom skal

ivaretas i alle faser. Tiltak for overvannshåndtering integreres i utforming av grønnstruktur, plasser og gater.

Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall, jf. TEK 17 §15-8.

§ 3.4 Støy og luftkvalitet

Støy i bygge- og anleggsfasen skal kartlegges av utførende entreprenør og vurderes i tråd med anbefalingene i T-1442/2021.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Meråker kommune. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen og godkjennes av Meråker kommune.

§ 3.6 Atkomst

Adkomster er vist med pil på plankartet. Pilene er retningsgivende og plassering kan justeres i forbindelse med rammesøknad, dersom ny plassering er hensiktsmessig. Det skal være tilrettelagt for kjørbar atkomst for utrykningskjøretøy.

§ 3.7 Parkering

Parkering for boligformål:

Parkering for bil skal løses innenfor parkeringsområdet øst for Meråkerhallen.

Parkering for Meråker videregående skole:

HC-parkering

Det kan tilrettelegges for maksimalt 5 HC-parkeringsplasser for skolen, innenfor felt T1.

§3.8 Tilgjengelighet for alle

Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§3.9 Energi

Det skal tilrettelegges for at utvidelse av Meråker vgs skal kunne knyttes til nærvarmeanlegg.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Bolig B1

Område B1 skal brukes til boligformål. Maksimal tomteutnyttelse er 50% BYA. Maks mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.2 Tjenesteyting T1

Område T1 skal brukes til offentlig tjenesteyting, videregående skole og/eller tannlegekontor.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Takutstikk og rømningstrapper/trapper/ramper tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Grad av utnyttning

Total BRA skal ikke overstige 85% BRA innenfor planområdet. Parkering på terreng skal ikke medregnes i angitt BRA.

Bebyggelsens utforming og høyde

Samlet ny bebyggelse skal utformes som en helhet og med godt samspill, både når det gjelder fargebruk, materialbruk og funksjon. Bebyggelsen skal ha høy estetisk kvalitet med en form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke plassrom. Mot nord og øst skal bebyggelsen ha åpne fasader. Det skal legges vesentlig vekt på å oppnå god terreng- og landskapstilpasning av bebyggelsen og uterom, og gode uteareal.

Bebyggelsen skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner kan oppføres over maks takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

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

4.2.1 Samferdselsanlegg f_KV 1

Området skal være felles for feltene B1 og FTU1.

4.2.2 Fortau o_FO1

Arealene skal opparbeides med fast dekke.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.2 Kvikkleiresone (H310)

Det skal gjennomføres geoteknisk kontroll av alle nye tiltak i henhold til kravene i "Forskrift om tekniske krav til byggverk" (2010-03-26 nr 489).

5.2 Vilkår for gjennomføring/ dokumentasjonskrav

5.2.1 Plan for anleggsfasen

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, renhold og støvdemping.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal vurderinger av luftkvalitet- og støy utføres med utgangspunkt i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy, T-1520 og T-1442/2021, kap 6.

Det skal i anleggsfasen legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.

Masser skal håndteres forsvarlig for å motvirke spredning av hagelupin fra planområdet.

5.2.2 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og eventuell geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

5.2.3 Teknisk infrastruktur

Overvann: Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann

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

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt T1)

8.1.1 Opparbeidelse av uterom og blågrønn struktur

Uteoppholdsarealer for skolen i det aktuelle byggetrinn, herunder overvann og vegetasjon skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Ferdigattest kan ikke gis før utearealer og interne gangveier er opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen.