

Detaljregulering

Reguleringsplan for Venn oppvekstsenter

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 5029 202303

Saksnummer 23/537

1 Planens hensikt

Detaljregulering for Venn oppvekstsenter legger rammer for å bygge nytt oppvekstsenter i Venn sentrum. Planen skal sikre areal for nye bygninger for skole og barnehage, uteareal/lek og opphold, adkomst, hente-bringe-løsninger og parkering. Eksisterende skole kan rives. Menighetshuset skal bestå. Eksisterende gårdstun ved Venn gård rives og nytt tun etableres lenger sør på gårdens eiendom. Planen har som intensjon at Venn skal få kvaliteter som skaper trivsel og mestring for alle uavhengig av alder og funksjonsevne.

Et viktig hensyn å ta ved utforming av nye tiltak er trafiksikkerheten for barn og voksne som skal bruke og besøke Venn oppvekstsenter, Skaun kirke og menighetshuset/forsamlingshuset.

Verdier som det skal tas særlig hensyn til er middelalderkirka og kulturlandskapet rundt denne, dyrkamarka/ jordbruks-landskapet rundt Venn sentrum og Vennabekken.

1.1 Avgrensning:

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på reguleringsplankart merket PIR2 AS, datert 30.6.2023, sist endret 11.09.2023.

1.2 Arealformålene i planen er:

Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12.5 nr.1:

- Boligbebyggelse (B - sosi 1110)
- Tjenesteyting - undervisning (T - sosi 1160)

Samferdsel og teknisk infrastruktur, pbl. § 12.5 nr.2:

- Kjørveg (KV - sosi 2011)
- Fortau (FO - sosi 2012)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG - sosi 2019)
- Parkering (P - sosi 2080)

Grønnstruktur, pbl. § 12.5 nr.3:

- Blå/grønn struktur (BG - sosi 3002) (Vennabekken)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), pbl. § 12.5 nr.5:

- Landbruk (L - sosi 5100)

Hensynssoner:

- Frisikt (H140)
- Faresone høyspentlinje

Bestemmelsesområder:

- #1 - forplass / torg
- #2 - matjord

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

Alle tiltak skal utformes bevisst i forhold til Skaun kirkested og middelalderkirka spesielt.

Sentrale siktlinjer og rom mellom byggene skal ivaretas. Dette gjelder særlig langs fylkesveiene fra alle himmelretninger.

Bebyggelse, terreng og uterom skal utformes i harmoni med omgivelsene og med vekt på estetiske verdier.

2.2 Støy:

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inkl. anleggsarbeider, skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 tilfredsstilles.

For all bebyggelse gjelder følgende presisering:

- Fasade må dimensjoneres slik at grenseverdier for innendørs lydnivå tilfredsstilles.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Bestemmelser til boligformål (B)

Feltet er del av eiendommen gnr. 60/5, Skaunavegen 935. Det tillates ikke oppført bebyggelse på den delen av eiendommen som inngår i denne detaljreguleringsplanen.

3.2 Bestemmelser til tjenesteyting (T)

I området tillates offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, kontor, bevertning, overnatting, forsamlingslokaler), med tilhørende anlegg.

3.2.1 Alternativ energikilde

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt for alternativ energikilde.

3.2.2 Parkering:

Det tillates å etablere parkeringsplasser på terreng:

- Det skal etableres minimum 10 parkeringsplasser tilrettelagt for hente- og bringesituasjon.
- Det skal etableres minimum 2 universelt utformede parkeringsplasser med adkomst fra Melbyvegen (o_KV2) på terrengnivå med Venn oppvekstsenter, Skaun kirke og Menighetshuset.
- Det skal etableres min. 10 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 3 for lastesykler (2,6mx1m).

3.2.3 Renovasjon:

Avfallsløsning for oppvekstsenter og forsamlingshus (menighetshus) skal løses innomhus eller som nedgravd løsning.

3.2.4 Overvannshåndtering

Fordrøyning av overvann skal i hovedsak skje i sandfang, regnbed eller andre åpne overvannsanlegg nært kilden. Utvendig taknedløp skal ledes bort til åpen overvannsløsning. Lukket fordrøyningsanlegg tillates som supplement.

Det skal tilstrebes bruk av vann og overvann som positive elementer i uteanlegget.

3.2.5 Estetisk utforming

Ny bebyggelse skal underordnes middelalderkirka. Fargebruken skal tilpasses omkringliggende bygg og stedets karakter.

All ny bebyggelse, også mindre bygg som boder, paviljonger o.l., skal ha en utforming som er vakker i seg selv og har en harmonisk sammenheng med omgivelsene i volumoppbygging, farge- og materialbruk.

Bebyggelsen skal vise arkitektonisk kvalitet i både helhet og detaljer:

- Trekledning skal være det dominerende fasadematerialet.
- Fasadeløp over 15 meter skal ha fasadesprang, relieffvirkning, karnapp/ utbygg eller andre grep som bryter ned bygningens skala.
- Takflater kan brytes opp med inntrukne balkonger og mindre takoppbygg.
- Synlige takflater, takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes i harmoni med tiltaket ellers.
- Bebyggelsen skal ikke ha reflekterende takflater, men solceller kan tillates.
- Ved inngangspartiene skal fasadene ha særlig solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.
- Ved inngangspartiene bør det være godt innsyn/ utsyn mellom innvendige fellesarealer og felles uterom
- Tiltak i utomhusanlegget, som murer dekker, beplantning, belysning og møbler mv., skal være holdbare, vakre og funksjonelle med avstemt material- og fargebruk.

3.2.6 Plassering og høyde

- Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser.
- Kotehøyder på plankartet angir maksimale byggehøyder.
- Trappe-/heisoppbygg kan oppføres inntil 3 meter høyere enn angitt maksimal byggehøyde.
- Tekniske installasjoner kan oppføres inntil 1,5 meter høyere enn angitt maksimal byggehøyde.
- Oppbygg og installasjoner som overskrider angitt maksimal byggehøyde, skal ligge minst to meter inntrukket fra gesims. De får ikke dekke mer enn tilsammen 5 % av takflaten

3.2.7 Grad av utnytting

- Maksimal tillatt grad av utnytting er 40 % BYA (ca. 7600 m²)
- Minimum tillatt grad av utnytting er 20 % BYA (ca. 4000 m²)

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

Mindre justeringer av samferdselsanlegg ved den tekniske plangodkjenning kan tillates.

Supplerende tiltak, som murer dekker, beplantning, belysning og møbler mv., skal være holdbare, vakre og funksjonelle med avstemt material- og fargebruk.

Fordrøyning av overvann skal i hovedsak skje i sandfang, regnbed eller andre åpne overvannsanlegg nært kilden. Lukket fordrøyningsanlegg kan tillates som supplement.

4.2 Gårdsveg til Venn gårdstun (f KV3)

f_KV3 skal opparbeides med tilstrekkelig underbygning og dekke til å tåle store kjøretøy (buss 15 m, vogntog 25 m og kjøretøy som benyttes i gårdsdrift og kyllingproduksjon).

4.3 Parkering (P)

o_P skal være offentlig og inneholde ansattparkering, hente/bringetjeneste og oppstillingsplass for skoleskys (buss og drosje), og for besøkende til forsamlingshus, kirke og oppvekstsenter.

- Det skal etableres minimum 40 parkeringsplasser for ansatte og besøkende ved oppvekstsenteret.
- Det skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser for samtidig oppstilling av busser (15 meter).
- Innenfor området kan det etableres nettstasjon og renovasjonsløsning.

4.4 Annen veggrunn – grønt (AVG)

4.4.1 Annen veggrunn – grønt (AVG1)

Feltene skal ha permeabelt dekke. Det er tillatt å plante trær, annen vegetasjon, og møblering som ikke er til hinder for sikt og framkommelighet.

4.4.2 Annen veggrunn – grønt (AVG2) – mellom parkeringsplass og bekken

Feltet skal ha permeabelt dekke. Det er tillatt å plante trær, annen vegetasjon, sykkelparkering og møblering som ikke er til hinder for sikt og framkommelighet. Det er tillatt å etablere biloppstillingsplasser/parkering.

4.4.3 Annen veggrunn – grønt (AVG3) – ved gårdsveg/avkjørsel i nordvest

Feltet skal ha permeabelt overkjørbart dekke. Det er ikke tillatt med beplantning eller installasjoner / møblering som er til hinder for å benytte arealet til manøvrering med store kjøretøy, for avkjørsel til felt T (oppvekstsenter).

4.4.4 Annen veggrunn – grønt (AVG4) – langs Skaunavegen, nord for Melbyvegen

Feltet skal ha permeabelt dekke. Det er ikke tillatt med beplantning eller installasjoner / møblering som er til hinder for å benytte arealet til gangveg.

5 Grønnstruktur

5.1 Blågrønn struktur (BG) - Vennabekken

Tiltak vedrørende flomsikring og lignende tillates innenfor formålet. Flomsikring skal ta høyde for avbøtende tiltak knyttet til en 200-årsflom, med påslag på 20% nedbørsøkning. Endring av formålsgrænse mot tilstøtende areal kan forekomme, og tillates, som følge av tiltak knyttet til flomsikringstiltak.

Vannkvaliteten i Vennabekken innenfor planområdet skal ikke reduseres. Ved utarbeidelse av tekniske planer som berører Vennabekken, skal påvirkningen tiltakene medfører beregnes og eventuelle forbedringstiltak redegjøres for, iht. prinsipper beskrevet i Detaljplan for Vennabekken, datert 30.6.2023.

6 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Innenfor områdene tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet bebyggelse og næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, inkludert gårdsveger, drift av leiejord i langtidskontrakter, o.l.

Tiltak som gjelder flomsikring og lignende tillates innenfor formålet. Tiltak skal gjøres i samsvar med landbruksfaglig rådgivning.

Det tillates å etablere gårdshage for dyrking i pedagogiske sammenhenger i tilknytning til oppvekstsenteret.

7 Bestemmelser til hensynssoner

7.1 Frisiktsoner (H140)

Terrenget i frisiktsoner planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

- Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.
- Det kan tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

7.2 Høyspentanlegg (faresone)

Det tillates ikke å etablere bebyggelse eller uteareal for oppvekstsenteret innenfor faresonen.

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 – Forplass

Det skal etableres en forplass innenfor bestemmelsesområde #1:

- Plassen skal opparbeides med sitteplasser og hardt belegg; gjerne permeabelt med innslag av mindre, men frodig beplantning.
- Plassen skal tilrettelegges med en samlende sittegruppe med tilhørende åpen plass for mindre arrangement (marked, utekonsert etc.).
- Plassen skal være bilfri.

8.2 Bestemmelsesområde #2 Matjord

Areal innfor bestemmelsesområde #2 skal matjorda fjernes før utbygging til andre formål, iht. Matjordplan datert 30.6.2023, jf. §9.2.3.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

9.1.1 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk gjennomførbarhet av planen skal dokumenteres ved rammesøknad. Der den geotekniske utredningen viser at det er nødvendig, skal geoteknisk prosjektering være ferdig før igangsettings-tillatelse kan gis. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives og det må

sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Sikkerheten må være tilfredsstillende både i anleggsfasen og permanent.

9.1.2 Tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i felt T – tjenesteyting skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Søknaden skal inneholde

- Tegninger og evt. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk.
- 3D-tegninger, snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veger og nabobebyggelse.
- Diagrammer som viser sol- og skyggeforhold i uterommene. Det skal minst vises kl. 09, 12 og 15 vårjevndøgn og midtsommers.
- Beskrivelse og tegninger som viser hvordan det er tatt særskilt hensyn til middelalderkirka Skaun kirke og hvordan tiltak påvirker kulturhistoriske verdier.
- En vurdering av tiltakets miljø- og ressursenkning, og hvordan tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.

9.1.3 Matjordplan - Plan for dyrka mark

Før det gis rammetillatelse til tiltak som berører matjord innenfor bestemmelsesområde #2, på alle berørte delfelt, skal det foreligge en matjordplan som dekker jordflytting av både A- og B-sjikt til udyrkbart areal, inkl. godkjent ny lokalisering.

Matjordplan - plan for dyrka mark skal følge prinsipper beskrevet i Matjordplan, sist revidert 08.09.2023

Planen skal inneholde

- landbruksfaglig vurdering av kvaliteten på matjorda som skal flyttes
- hvor og hvordan den er tenkt utnyttet
- landbruksfaglig vurdering av arealet og jordas kvaliteter for mottaksareal (arealet jorda skal flyttes til)
- plan og metode for jordflytting, transport, deponering og planering

Planen skal sikre at jordressursene blir ivaretatt på best mulig måte og skal godkjennes av landbruksansvarlig i Skaun kommune.

9.1.4 Parkeringsplan

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor felt T - oppvekstsenter, skal det følge en plan for trafikkkløsninger og parkering tilknyttet hente-/bringesituasjon for barnehage og skole, oppstillingsplasser for skolebusser, parkering for ansatte og besøkende til oppvekstsenteret, og besøkende til Menighetshuset og Skaun kirke.

9.2 Før igangsettingstillatelse

9.2.1 Matjordplan - Plan for dyrka mark

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging som berører matjord innenfor bestemmelsesområde #2, på alle berørte delfelt, skal matjordlaget, både A- og B- sjikt, tas av, sikres og nyttes til jordbruksformål i nærområdet som er udyrkbart, iht. Matjordplan - Plan for dyrkamark, pkt. 10.2.3

9.2.2 Utomhusplan og universell tilgjengelighet

Ved søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt T - oppvekstsenter, skal det følge med en utomhusplan som viser delfelt T (oppvekstsenter), P (parkering), BG (blå grønstruktur) og inntilliggende samferdselsanlegg (fortau, kjøreveger og annen veggrunn), kotesatt med høyder og i målestokk 1:500.

- Planen skal vise planlagte funksjoner og aktiviteter, herunder veger, bil-, HC- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering, adkomst/manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, frisiktsoner og overvannsløsninger/ fordrøyningsanlegg.
- Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, høydenivå ved inngangspartier, stigningsforhold i ramper og gangatkomster, trapper, forstøtningsmurer, vegetasjon og beplantning, overflater, møblering, belysning og gjerder/støyskjermer.
- Alle atkomster og gangveger/fortau skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

9.2.3 Forurensset grunn

I områder hvor forurensset grunn påvises skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Der det oppdages forurensset grunn under byggetiltak skal massene håndteres i tråd med forskrift.

9.2.4 Tekniske detaljplaner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinnet for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder

- veger og avkjørsler
- gangveg/fortau med tilliggende grøntareal
- vann og avløp
- overvannshåndtering; herunder takvann, overflatevann og drenevann, fordrøyningsanlegg og flomløp
- energiforsyning / nettstasjon

Ledningsplanen (VA-plan) skal beskrive hvordan det kan sikres tilstrekkelig brannvannskapasitet på minst 50 l/sek.

Tekniske detaljplaner for offentlige anlegg skal være godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

9.2.5 Gjennomføringsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av o_KV1-2 med tilhørende/tilliggende samferdselsanlegg, skal det foreligge en godkjent gjennomføringsavtale med vegeier av fv. 709 Skaunavegen og fv. 6626 Melbyvegen (Trøndelag fylkeskommune). Mindre justeringer av samferdselsanlegg ved den tekniske plangjennomgangen tillates. Skiltplan skal inngå i underlag for avtalen.

9.2.6 Anleggsperioden

Ved tiltak på felt o_T, o_P og/eller f_KV3 skal det følge plan for anleggsperioden som viser og gjør rede for

- driftstider og varslingsrutiner for særlig støyende eller på annen måte sjenerende arbeid
- beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn.
- trafikkavvikling og trafiksikkerhet – for syklende og gående, inkl. skoleveg, samt massebalanse og -transport, renhold, støvdemping og støyforhold.
- rivning av bygg
- hvordan det kan oppnås avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe, og om/hvordan rene masser gjenbrukes.

Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelses- og sikkerhetstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk

fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner.

9.2.7 Gårdstun

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor felt T på gnr/bnr 70/1, skal følgende være etablert:

- Nytt gårdstun / bygninger for gnr. 70/1 i tilknytning til eksisterende driftsbygg.
- Vegen f_KV3 samt ny gårdsveg i forlengelsen av denne, fram til driftsbygninger og nytt gårdstun

9.3 Før brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt T (tomt for oppvekstsenter), skal

- felt P være etablert (*parkeringsplass ved Skaunavegen*).
- det dokumenteres løsning som sikrer tilstrekkelig slukkevannskapasitet for nytt oppvekstsenter.

9.4 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt T (tomt for oppvekstsenter), skal

- fortau langs Melbyvegens sørside (felt o_F01) og fortau langs Skaunavegens vestsida (felt o_F03) være ferdig opparbeidet.
- BG (blågrønn struktur), herunder overvann og nødvendig erosjons- og flomsikring være opparbeidet. Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.