

DETALJREGULERING AV BRATSBERGVEGEN 18 OG KLÆBUVEIEN 198

REGULERINGSBESTEMMELSER 04.01.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : xx.xx.xxxx

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : xx.xx.xxxx

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 04.01.2019, senest endret XX.XX.XXXX.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er samlokalisering av Nidarvoll barneskole, Sunnland ungdomsskole, idrettshall og nytt rehabiliteringssenter på tomt for eksisterende Nidarvoll skole og eksisterende helsehus.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	- Tjenesteyting o_T1 Undervisning, o_T2 Helse, o_T3 Atkomst
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	-Fortau (o_F1, o_F2) -Gang- og sykkelveg (o_GS1) -Sykkelveg (o_S1)
Grønnstruktur	- Grønnstruktur (o_G1)
Hensynssoner	- Faresoner Mulig våpendeponi (H300_1) - Infrastruktursone Spillvann (H400_1) - Sone med angitte særlige hensyn Avfallsfylling (H500_1) - Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturminne (H570_1, H570_2)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Gassdrenering

For alle bygninger innen planområdet må det gjøres bygningsmessige tiltak for å hindre at gass kan trenge inn i bygningene fra grunnen. Tiltakene må omfatte både tetting mot grunnen og grunnventilering. Videre

må infrastruktur utformes og etableres for å ta hensyn til både gassproblematikk og setninger. Avventer innspill

§3.2 Nettstasjon

Nye nettstasjoner tillates plassert utenfor byggegrenser..

§3.3 Flomveg

Flomveg skal ivaretas gjennom planområdet. Ved bygging av atkomst som krysser flomveg skal det planlegges et definert lavbrekk slik at vannet kan renne over vegen uten fare for at det renner inn på skoleområdet.

§3.4 Snuplass

Snuplass skal opparbeides innenfor o_T1 og o_T2. Snuplassen skal være dimensjonert for renovasjonsbil og nødvendig varetransport.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 o_T1 Undervisningsbygg og idrettshall

§4.1.1 Bebyggelsens høyde og plassering.

Maksimal høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet. Det tillates oppbygg inntil 2,5 m over regulert byggehøyde på maksimum 15% av takflaten for tekniske installasjoner og heis på tak. **Skal oppbygg for tekniske installasjoner trekkes inn fra gesims?**

Skole og flerbrukshall tillates plassert i formålsgrense som skjerm mot Bratsbergvegen. **(Hva med byggegrensa - skal den fjernes??)** Ved utbygging i flere trinn, må det i forbindelse med søknad om byggetillatelse redegjøres for hvordan trinn 1 kan videreføres i trinn 2 ved ferdigstilling av skoleanlegg.

Anlegg for uteopphold på tak som ballbinge, apparater m.m. og nødvendig støyskjerming tillates innenfor maks høyde på plankart. Inntil 200 m² overdekket sykkelparkering, boder og energisentral tillates oppført utenfor byggegrense.

§4.1.2 Grad av utnytting.

Uteoppholdsareal på tak og åpent, overdekket areal kan regnes med som godkjent uteoppholdsareal. BYA bygg, nybygg og eksisterende bygg, parkering for bil og sykkel skal til sammen ikke overstige 12500 m².

§4.1.3 Atkomst og parkering

Hovedatkomst, renovasjon og varelevering til skole- og idrettshall samt parkering for hente- bringe og besøk skal skje fra Klæbuveien. Avkjørsler er vist med pil i plankart. Eksakt plassering samt eksakt kjøremønster varelevering og renovasjon avklares ved byggesak.

For parkering skal veileder «Reguleringsplaner med kommunale skoleanlegg» legges til grunn. Det skal etableres 35 parkeringsplasser for bil inkludert plasser for hente - bringe. I tillegg skal det etableres minimum 4 plasser for forflytningshemmede. Minimum 3 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil.

For byggetrinn 1 skal det etableres 173 sykkelparkeringsplasser for barneskolen, hvorav 58 skal være overdekket. Det skal etableres 368 sykkelparkeringsplasser for ungdomsskolen, hvorav 105 skal være overdekket. For byggetrinn 2 skal antallet økes til 231 plasser for barneskolen, hvorav 77 plasser skal være overdekket og 420 for ungdomsskolen, hvorav 105 plasser skal være overdekket.

Det skal etableres min. 80 frostfrie sykkelparkeringsplasser for ansatte.

(Det skal etableres 0,33 sykkelparkeringsplasser pr. elev i barneskole, hvorav 0,11 plasser pr. elev skal være overdekket. Det skal etableres 0,7 sykkelparkeringsplasser pr. elev i ungdomsskolen, hvorav 0,2 plasser pr. elev skal være overdekket) Veileder.

§4.1.4 Landskapsplan

Det skal avsettes minimum 19,5 daa til uteoppholdsareal.

Landskapsplanen skal vise sammenheng og tilknytning mellom arealene på skolens tomt, offentlig grønnstruktur og areal på tomt for rehabiliteringssenter.

Skolens uteoppholdsareal skal utformes slik at den oppleves som et sammenhengende område for rekreasjon fra regulert grønnstruktur o_G1 frem til Klæbuveien. Det skal etableres skolegård med et variert aktivitetstilbud inkludert plass for 7-er bane på skolens uteareal. Det skal etableres gjennomgående helårs gangforbindelse nord-sør, og inn til denne fra Klæbuveien i øst

Planen skal vise hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.

§ 4.2 o_T2 Rehabiliteringssenter

§4.2.1 Bebyggelsens høyde og plassering.

Maksimal høyde skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet. Det tillates oppbygg inntil 2,5 m over regulert byggehøyde på maksimum 15% av takflaten for tekniske installasjoner og heis på tak. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes inn min 1,5 m fra gesims. **(Heis må tillates i ytterkant av bygning med nødvendig oppbygg)**

§4.2.3 Grad av utnytting.

Det skal avsettes minimum 1,5 daa til uteareal direkte tilknyttet rehabiliteringssenteret. Uteareal på tak kan medregnes. BYA bygg og parkering for bil og sykkel skal ikke overstige 5000 m².

§4.2.4 Atkomst og parkering

Renovasjon, varelevering og parkering for ansatte og hjemmehjelpstjenesten skal skje via o_T3 fra Baard Iversens vei. Besøksparkering skal skje fra Klæbuveien. Plassering av avkjørsel fra Klæbuveien avklares i byggesak. Besøksparkering etableres med 0,25 parkeringsplasser pr. brukerplass og med 0,2 sykkelparkeringsplass pr. brukerplass. Det skal etableres minimum 0,15 parkeringsplass pr. ansatte i p-kjeller i tillegg til parkeringsplasser for hjemmehjelpstjenesten. Det skal etableres min. 60 frostfrie sykkelparkeringsplasser for ansatte.

§4.2.5 Landskapsplan

Landskapsplanen skal vise sammenheng og tilknytning mellom arealene for rehabiliteringssenter og skolens uteoppholdsareal.

Planen skal vise hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.

§ 4.3 o_T3 Atkomst

o_T3 opparbeides som kjøreatkomst for skole og rehabiliteringssenter med min. 3,0 m fortau på sørvestre side. Atkomst skal ivareta renovasjon, varelevering, ansatteparkering og hjemmehjelpstjeneste for rehabiliteringssenter, og kjøreatkomst for forflytningshemmede og kjøring med spesiell tillatelse for nordre del av undervisningsbygg. o_T3 tillates også som atkomst for drifting av regulert grønstruktur o_G1.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.2 o_F1

Fortau skal opparbeides med bredde på min. 3,5 m.

§ 5.2 o_F2

Fortau skal opparbeides med bredde på min. 2,5 m.

§ 5.3 o_S1

o_S1 skal opparbeides som sykkelveg med bredde 3,0 m.

§ 5.4 o_GS1

o_GS1 skal opparbeides som gang- og sykkelveg med fortau med samlet bredde 8,5 m inkludert grøntrabatt som skille mot Bratsbergvegen. Tverrsnitt må tilpasses omstigningspunkt for kollektivtrafikk og forbi bevaringsverdig bebyggelse «Gulskolen».

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 o_G1

Innenfor formålet tillates etablert anlegg for nødvendig fordøyning av overvann fra planområdet. Areal innen grønstruktur som tilfredsstillende NS 8175 klasse C kan medregnes som tilleggsareal for skolen, men skal tilrettelegges som bydelspark med et aktivitetstilbud som når en bredere målgruppe enn skolens elever. Det må hensyntas at området ligger på fylling som gir setninger. Det skal etableres snarveg nord-sør gjennom området fra Baard Iversens veg til o_T1.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Faresone - mulig våpendeponi H300_1

Området er avsatt til faresone - mulig våpendeponi fra krigen.

§ 7.2 Infrastruktursone - spillvann H400_1

Området er avsatt til infrastruktursone for spillvann.

§ 7.3 Sone med angitte særlige hensyn - avfallsfylling H500_1

Innen og i nærheten av hensynssone H500 skal det redegjøres for krav til gassdrenering ved legging av fast dekke og infrastruktur. Gass forholder seg ikke til fyllingskant. Setninger må hensyntas. Før igangsettingstillatelse til graving skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune ved Miljøenheten.

Krav til måling?

§ 7.4 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø H570_1-2

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Tilbakeføring til opprinnelig situasjon kan gjøres etter søknad, forutsatt at den er basert på et sikkert, dokumentert grunnlag. For Gulbygget, H570-1, tillates tilbygg med vertikalkommunikasjon. For Gymsalbygget, H570_2, tillates tilbygg.

§8. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Opparbeidelsesplan for offentlige arealer innenfor planen.

Sammen med ledningsplan skal det vedlegges plan for håndtering av overvann. Overvann fra planområdet skal som hovedregel føres til åpnet Fredlybekk der fallforhold tillater dette.

§8.2 Nettstasjon

Ved søknad om tiltak skal plassering av nye nettstasjoner innen planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan.

§8.3 Tekniske planer

Planer for offentlige gangveger, fortau, gang og sykkelveg med tilhørende belysning, vann og avløp, ledninger, renovasjon, nettstasjon, energianlegg, samt grøntareal innen o_G1 skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§8.4 Støyskjerming

Planområdet skal støyskjermes slik at lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175:2012 Klasse C. Ny bebyggelse langs Bratsbergvegen skal oppfylle krav til støyskjerming i yttervegg.

§8.5 Uteoppholdsareal.

For o_T1 gjelder: Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for hele o_T1.

For o_T2 gjelder: Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele o_T2.

§8.6 Parkering og samferdselsanlegg

Parkering for bil og sykkel skal være opparbeidet før brukstillatelse for tilhørende byggeområde gis.

§8.7 Medvirkning fra barn og unge

Med søknad om tiltak skal det følge en beskrivelse av hvordan medvirkning med barn og unge er ivarettatt i forhold til utforming av utearealer.

§8.8 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Før igangsettingstillatelse til graving skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune ved Miljøenheten.

§8.9 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.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftskvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og NS 8175, legges til grunn.

Riggplan skal være godkjent av Trondheim kommune og nødvendige beskyttelsestiltak være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

§8.10 Dokumentasjon av kulturminner før riving.

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§8.11 Faresone - mulig våpendeponi H300_1

Graveplaner skal godkjennes av Fylkesmannen før igangsettingstillatelse kan gis.

§8.12 Sone med angitte særlige hensyn - avfallsfylling H500_1

Før igangsettingstillatelse til graving skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune ved Miljøenheten.

§8.13 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø H570_1-2

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

§9. REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Støyskjerming.

Nødvendig støyskjerming skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

§9.2 Utearealer.

Uteareal for o_T1 og o_T2 skal være opparbeidet og ferdigstilt iht godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis for tilhørende bebyggelse.

§9.3 Offentlig infrastruktur og trafiksikkerhet.

o_F1, o_F2 og o_S1 skal være etablert før brukstillatelse for skole gis.

Fotgjengerfelt over Bratsbergvegen rett nord for rundkjøring med Klæbuveien skal opparbeides som opphøyet gangfelt og lysregulering og skal være etablert før ferdigattest for skole gis.

Opphøyet fotgjengerfelt for kryssing av Baard Iversens veg og fotgjengerfelt for kryssing av Klæbuveien øst skal være etablert før ferdigattest for skole gis.