



Saupstadringsen 87, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.10.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II, datert 30.6.2017 senest endret 25.9.2017

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt skole- og kulturskoleanlegg for bydelen. Skolens uterom skal utformes med god sammenheng med offentlig friområde og park nord for planområdet. Planen skal også legge til rette for et godt tilbud for gående, syklende og reisende med buss som skal til og fra skoleanlegget.

Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):
– Tjenesteyting (1160)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):
– Kjørveg (2011)
– Fortau (2012)
– Gang- og sykkelveg (2015)
– Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
– Annen veggrunn, grøntareal (2019)
– Kollektivholdeplass (2073)

Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a, jf § 12-6)
– Sikringsone, frisikt (140) (kun vist med linjesymbol)

Bestemmelsesområde pbl § 12-7:
– Terrengtilpasning, #1

§ 3 Fellesbestemmelse

§ 3.1 Offentlig formål
Areal merket o_ skal være offentlig formål.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Tjenesteyting o T

3.1.1 Arealbruk

Område o_T skal brukes til offentlig tjenesteyting.

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, med noen unntak listet opp under:

Bebyggelse under bakken vest for skolebygget tillates utenfor byggegrensen, men ikke utenfor formåls grensen.

Takutstikk og rømningstrapper/trapper/ramper/nivåsprang i uteområder som er en del av bygningskonstruksjoner under bakken, tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Inntil 200m² overdekt sykkelparkering og boder med høyde inntil 3,2 meter over terreng tillates oppført utenfor byggegrenser der det er hensiktsmessig. Nettstasjon tillates også etablert utenfor byggegrense.

3.1.3 Grad av utnytting

Total BYA skal ikke overstige 7000 kvm innenfor planområdet, inkludert overdekt sykkelparkering og inntil 20 biloppstillingsplasser.

3.1.4 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 skoletorget skal bebyggelsen ha åpne fasader.

Bebyggelsen skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske bygg som beskrevet under kommer i tillegg.

På bebyggelse i nord (bestemmelsesområde #2) tillates tekniske bygg oppført med inntil 1,5 meter over gesims/kotehøyde vist på plankart. Tekniske bygg skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims.

På bebyggelse i sør (bestemmelsesområde #3) tillates tekniske bygg oppført med inntil 4 meter over gesims/kotehøyde vist på plankart. Tekniske bygg skal ha en avstand på minimum 7 meter fra gesims.

Tekniske installasjoner på tak skal ikke overskride 500 kvm totalt.

3.1.5 Uterom

Skolens uterom skal utformes med god sammenheng med offentlig friområde, park og idrettsanlegg nord for planområdet.

Alt uterom som skal medregnes for skole skal ha lydnivå under Ld 55 dB. Det tillates etablert støyskjerming mot trafikkert vei sør for tomten, innenfor området o_T.

3.1.6 Atkomst- og driftsveg

Område for o_T skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

3.1.7 Snuplass

Snuplass skal opparbeides innenfor o_T, i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Snuplassen skal være dimensjonert for renovasjonsbil og nødvendig varetransport.

3.1.8 Tilgjengelig gangforbindelse nord-sør

Gjennom o_T, skal det etableres en gangforbindelse i nord-sørgående retning. Gangforbindelsen skal knytte sammen skolens uteareal sør og øst i planområdet med park, torg ved videregående skole og idrettsanlegg i nord. Forbindelsen skal være trafikksikker og ha god tilgjengelighet og lesbarhet gjennom området. Fri bredde på gangforbindelsen skal være minimum tre meter.

3.1.9 Skiløype øst-vest

Gjennom o_T nord for skolebebyggelsen skal det sikres mulighet for å føre fram skiløype vinterstid. Det skal settes av fri bredde på minimum to meter til formålet. Der det er hensiktsmessig må det settes av fire meter bredde.

3.1.10 Parkering

Det skal være sykkelparkeringsplasser for minimum 1/3 av antall elever ved skolen.

Det skal etableres minimum 30 plasser med frostfri sykkelparkering for ansatte.

Det skal etableres minimum 15 og maksimum 20 oppstillingsplasser for bil på terreng innenfor o_T, for av- og påstigning, drift og besøkende. Minimum 3 av parkeringsplassene skal være tilpasset besøkende og ansatte med nedsatt bevegelsesevne. Minst 1 parkeringsplass skal ha lader for EL-bil. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 3 plasser.

3.1.11 Renovasjon

Område for renovasjon skal plasseres langs skolens kjøreadkomst. Konteinere på bakken tillates ikke.

3.1.12 Nettstasjon

Det tillates nettstasjon/energianlegg for skoleanlegget innenfor o_T, i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 7.8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering med fordrøyning av overvann skal legges til grunn for overvannshåndteringen innenfor planområdet.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§4.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal etableres som vist på plankartet.

§ 5 Hensynssoner (pbl § 12-6, jf § 11-8)

§ 5.1 Sikringssone (pbl § 11-8a)

Frisiktlinje vegkryss (H140)

I området mellom frisktlinjer skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

§6 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området er det tillatt å heve terrenget inntil kote 147, men ikke mer enn 4m over eksisterende terreng. Terrenget mot sør og øst skal ha en helning på maks 1:2. Det tillates etablert mur på inntil 1 meters høyde.

§ 7 Vilkår for gjennomføring

§ 7.1 Dokumentasjon av bygninger som skal rives

Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge datert foto av eksteriøret og representative interiør. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 7.2 Omlegging av teknisk infrastruktur

Før tillatelse til tiltak, kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ 7.3 Tiltaksplan for forurenset grunn

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 Trondheim kommune.

§ 7.4 Landskapsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet.

Planen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, oppholds- og lekeareal, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, møblering, overflater, belysning, trapper, ramper og forstøtningsmurer, flomveg og overvannshåndtering, skilt, parkering for kjøretøy og sykler inkludert HC-parkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering og varelevering, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring

Planen skal vise sammenheng og tilknytning mellom arealene på skolens tomt og de delene av skolens uteområde som inngår i tilliggende park, idrettsanlegg og friområde.

Planen skal vise hvordan tilgjengelighet og universell utforming er i varetatt med stigningsgrad i terreng og vise naturlige ledelinjer frem til adkomst til bygning og ulike aktivitetsareal i området.

Planen skal redegjøre for parkering av biler og sykler.

§ 7.5 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, gang- og sykkelveg, fortau, sykkelvei med fortau, snarvei, vann, avløp, renovasjon og belysning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

3.1.11 Renovasjon

Med søknad om tiltak skal det sendes inn plan for plassering og løsning for renovasjonshåndtering.

§ 7.6 Anleggsperioden

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, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal utarbeides skiltplaner for brukerne av området, spesielt brukere av videregående skole og idrettsanlegg. Dersom det er flere faser som påvirker gang- og sykkeltrafikk, må det framgå av skiltplan for hver fase.

Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer, for publikum og for utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveger for de berørte eiendommene. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

§ 7.7 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og om entreprenør må trekke inn geoteknisk ekspertise i kritiske faser av gjennomføringen/i anleggsperioden og om geotekniker skal være tilstede på anlegget i deler av eller hele byggeperioden.

§ 7.8 Overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal det foreligge godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 7.9 Nettstasjon

Ved søknad om tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 300 bakkemonterte sykkelparkeringsplasser innenfor skolens område før det kan gis brukstillatelse til nytt skolebygg..

§ 8.2 Parkering

Det skal etableres minimum 15 parkeringsplasser for bil, inkludert 3 parkeringsplasser for HC før brukstillatelse kan gis til nytt skoleanlegg.

§ 8.3 Gang- og sykkelveg o_GS1, trafiksikkerhetstiltak

Gang- og sykkelveg o_GS1, vest for skoletomta, skal være opparbeidet som sykkelvei med fortau før det kan gis brukstillatelse for nytt skoleanlegg.

§ 8.4 Gang- og sykkelveg o_GS2 og o_FT Saupstadringsen sør, trafiksikkerhetstiltak

Gang- og sykkelveg o_GS2 langs Saupstadringsen mellom Søbstadvegen og Midteggen kollektivholdeplass og fortau o_FT skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nytt skoleanlegg. Fotgjengerkryssing av Saupstadringsen mellom o_FT og o_GS2 og kryssing av Midteggen skal også være etablert i form av fotgjengerfelt.

§ 8.5 Caspar Lundes veg, trafiksikkerhetstiltak

Fortau langs Caspar Lundes veg, og fra denne langs Saupstadringsen fram til Blisterhaugvegen som vist på vedlagt oversikt over rekkefølgekrav i planen datert 25.9.2017, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nytt skoleanlegg.

§ 8.6 Turvei ved Husebytun

Turvei fra Søndre Husebytun til Husebyvegen skal utbedres med fast grusdekke og belysning før det kan gis brukstillatelse for nytt skoleanlegg.

§ 8.7 Fotgjengerkryssing i Saupstadringsen ved Caspar Lundes bussholdeplass

Fotgjengerkryssing i Saupstadringsen mellom bussholdeplassene Caspar Lundes veg som vist på vedlagt oversikt over rekkefølgekrav i planen datert 25.9.2017, skal være etablert i form av fotgjengerfelt med midtøy før det kan gis brukstillatelse til nytt skoleanlegg.

§ 8.8 Bruk av friområder og park utenfor planområdet

Deler av offentlig friområde nord for skoletomta inngår i uteromsregnskapet for skolen for å gi tilfredsstillende utearealer for elevene. Friområdet vil som følge av dette få økt belastning.

Tilretteleggelse for aktivitet og lek av minimum 1000 kvm i dette friområdet nord for planområdet (som vist med skravur på vedlagte illustrasjon) skal være utført i henhold til teknisk godkjente planer før det kan gis ferdigattest til nytt skoleanlegg.

Bestemmelse som skal vurderes nærmere frem mot sluttbehandling:

§ 8.9 Søbstadvegen, trafiksikkerhetstiltak

Gang- og sykkelvei fra Saupstadringsen 87 til krysset Saupstadringsen/Søbstadvegen og fortau videre langs Søbstadvegens østside til ny busstasjon vis-a-vis Skyttervegen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nytt skoleanlegg med kulturskolesenter. Tiltaket er vist på vedlagt oversikt over rekkefølgekrav i planen datert 25.9.2017,

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).

Vedlegg:

Illustrasjon som viser rekkefølgekrav utenfor planområdet, datert 25.9.2017

Illustrasjon som viser del av offentlig friområde som skal opparbeides, datert 6.10.2017