



Bratsbergvegen 18 og Klæbuveien 198 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser – offentlig ettersyn

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.3.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 4.1.2019, senest endret 8.3.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ny Nidarvoll og Sunnland skoler med flerbrukshall, og nytt Nidarvoll rehabiliteringssenter. Det legges også til rette for at Fredlybekken kan åpnes gjennom planområdet og for opparbeidelse av et friområde for allmenn bruk.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg;

- Tjenesteyting (o_T1 – o_T2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur;

- Fortau (o_F1, o_F2 og o_F3)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1)
- Sykkelveg (o_S1)
- Annen veggrunn (o_AV)
- Off. kjøreveg (o_KV1)

Grønnstruktur;

- Grønnstruktur (o_G1)

Hensynssoner;

- Faresone flomfare (H320_1)
- Faresone mulig våpendeponi (H380_1)
- Faresone avfallsfylling (H390_1)
- Infrastruktursoner spillvann (H410_1)
- Sone med angitte særlige hensyn bevaring kulturminne "Gulskolen" og gymbygget (H570_1 og H570_2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Planen skal også omfatte skolegård og friareal. Det må gjennomføres gassmålinger. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser.

Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 3.2 Nettstasjon

Nye nettstasjoner tillates plassert utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn to meter fra formålsgrense i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 3.3 Lokal overvannshåndtering og flomveger

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

Flomveger skal ivaretas og holdes åpne gjennom planområdet. Ved bygging av veiatkomst som krysser flomveger skal det etableres et 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 i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Snuplassen skal være dimensjonert for renovasjonsbil og varetransport.

§ 3.5 Støyforhold og støyskjerming

Det tillates oppført skole- og helsebygg i rød og gul støysone med utendørs støynivå på fasade inntil Lden 70 dB.

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

Det skal utføres uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse mhp støyforholdene for både skolene og rehabiliteringssenteret.

Støyskjerm skal utformes med høy kvalitet i formspråk og materialbruk.

Skjermen skal utformes som en integrert del av leke- og oppholdsarealene og ha felt med transparente materialer. Monotone visuelle uttrykk skal unngås, og ingen segmenter av støyskjerm skal ha større lengde enn 40 meter. Vegetasjon og beplantning langs skjermen skal brukes som virkemiddel for å unngå monotoni.

Plassering av ventilasjonsinntak på tak skal vende vekk fra veg og andre potensielle utslippskilder. Inntak av ventilasjonsluft må ha partikkelfilter for å sikre et godt inn klima.

Rehabiliteringssenteret

Det tillates ensidig pasientrom i rehabiliteringssenteret med lydnivå på fasade inntil 61 dB.

Alle pasienter i rehabiliteringssenteret skal ha tilgang til uteoppholdsareal der Lden ikke overstiger 50 dBA. Eventuelle balkonger på støyutsatt fasade skal ha støyskjermingstiltak som gir tilfredsstillende støynivå iht grenseverdi i NS 8175:2012.

§ 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. Heis tillates oppbygd inntil 3,5m.

Ved utbygging i flere trinn, må det i forbindelse med søknad om byggetillatelse redegjøres for hvordan utbygging kan videreføres ved ferdigstilling av skoleanlegg.

Anlegg for uteopphold på tak som ballbinge, apparater m.m., og nødvendig støyskjerming tillates innenfor maks høyde på plankartet.

Inntil 200 m² overdekket sykkelparkering og boder tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn to meter fra formålsgrense.

§4.1.2 *Grad av utnytting.*

BYA for bygninger, samt parkering for bil og sykkel, skal til sammen ikke overstige 12500m².

§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.

Det tillates etablert maksimum 35 oppstillingsplasser for bil på terreng innenfor o_T1, for av- og påstigning, drift og besøkende. Minimum 10 plasser skal være forbeholdt korttidsplasser, og minimum 4 være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne og minimum 6 tilrettelagt for EL-bil.

Det skal etableres minimum 80 frostfrie sykkelparkeringsplasser.

Krav til sykkelparkeringsplasser ved utbygging for totalt inntil 950-1000 elever:
Det skal etableres 173 sykkelparkeringsplasser for barneskolen hvorav 58 skal være takoverdekte.

Det skal etableres 368 sykkelparkeringsplasser for ungdomsskolen hvorav 105 skal være takoverdekte.

Krav til sykkelparkeringsplasser ved utbygging for totalt inntil 1300 elever:

Det skal til sammen for barneskolen etableres 231 sykkelparkeringsplasser hvorav 77 skal være takoverdekte.

Det skal til sammen for ungdomsskolen etableres 420 sykkelparkeringsplasser hvorav 105 skal være overdekte.

§4.1.4 *Uteoppholdsareal for undervisningsbygg og idrettshall*

Det skal avsettes minimum 19,5 daa til uteoppholdsareal innenfor formål o_T1.
Alt uterom som skal medregnes for skole skal ha lydnivå under Ld 55 dB.

Det skal etableres uteoppholdsareal med et variert aktivitetstilbud inkludert plass for fotballbane (7-er bane) på skolens uteareal. Det skal etableres gjennomgående helårs gangforbindelse nord- sørlig retning, og gangforbindelse inn til denne fra Klæbuveien i øst

§ 4.2 o T2 Rehabiliteringssenter

§ 4.2.1 *Bebyggelsens høyde og plassering.*

Maksimum 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. Heis på tak oppbygd inntil 3,5m.

§ 4.2.2 *Grad av utnytting.*

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

§ 4.2.3 *Atkomst og parkering*

Renovasjon, varelevering og parkering for ansatte og hjemmehjelpstjenesten skal skje via o_T2 fra Baard Iversens vei. Det tillates kjøreatkomst for forflytningshemmede og kjøring med spesiell tillatelse til nordre del av undervisningsbygg. Besøksparkering tillates med adkomst fra Klæbuveien. Eksakt plassering avklares i byggesak.

Det skal etableres mellom 20 – 30 stk bilparkeringsplasser for besøkende, og min 20 stk sykkelparkeringsplasser.

Det skal etableres min. 60 frostfrie sykkelparkeringsplasser for ansatte.

§ 4.2.4 *Uteoppholdsareal for rehabiliteringssenter*

Uteoppholdsarealet skal utformes med god sammenheng og med god tilknytning mellom arealene for rehabiliteringssenter og skolens uteoppholdsareal. Utformingen skal sikre god tilgjengelighet og orienterbarhet.

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C/Lden maks 50dB.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 5.1 Fortau; o F1 og o F2

o_F1 skal opparbeides med bredde på min. 3,5 m.

o_F2 skal opparbeides med bredde på min. 2,5 m.

§ 5.2 Sykkelveg; o S1

o_S1 skal opparbeides med bredde på 3 m.

§ 5.3 Gang og sykkelveg; 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 Grønnstruktur; o G1

Området skal opparbeides parkmessig for opphold og rekreasjon, etter planer utarbeidet i dialog med og teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Innenfor formålet tillates etablert anlegg for nødvendig fordrøyning av overvann fra planområdet.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Faresone - flomfare H320 1

Området angir eksisterende forsenkning med flomfare og flomveg i terrenget

§ 7.2 Faresone - mulig våpendeponi H380 1

Det må ved graving tas nødvendige forholdsregler i forhold til et mulig våpendeponi fra krigen.

§ 7.3 Faresone - avfallsfylling 390 1

Det skal gjennomføres uavhengig kontroll for både prosjektering og utførelse for å sikre nødvendige tiltak for å forhindre gassmigrasjon fra nedlagt avfallsdeponi følger teknisk infrastruktur og grøftetraséer til bygninger og uteareal.

§ 7.4 Infrastruktursone - spillvann H410 1

Innen hensynssone H410_1 må det tas nødvendige forholdsregler ved graving og fundamentering for å hensynta planlagt ny spillvannsledning.

§ 7.5 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø H570 1-2

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570_1-2) 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.

Gjerde mot veg må ta hensyn til verneverdig bebyggelse. Det tillates innsyn gjennom gjerdet.

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.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Krav til tekniske planer før bygging av tjenesteyting (o T1 og o T2)

Planer for offentlige gangveger, fortau, gang og sykkelveg med tilhørende belysning, vann og avløp, renovasjon skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.2 Krav til tekniske planer før bygging av grønnstruktur

Plan for opparbeidelse av grønnstrukturen skal utarbeides i samarbeid med, og godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse av grønnstrukturen kan gis.

§ 8.3 Krav til tekniske planer før bygging av infrastruktursone spillvann (H410 1)
Plan for overvann og spillvann skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse av overvann og spillvann kan gis.

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

§ 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 landskapsplan for hele o_T2.

I forbindelse med igangsettingstillatelse for bygging av uteoppholdsarealene skal det leveres en plan som viser 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 innenfor planområdet.

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

§ 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 ivare tatt for utforming av utearealer.

§ 8.8 Geoteknikk og forurenset grunn
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

§ 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 luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

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

§ 8.10 Dokumentasjon av bygninger som skal rives

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

§ 8.11 Faresone - mulig våpendeponi H380 1

Graveplaner skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.12 Sone med angitte særlige hensyn - avfallsfylling H390 1

Det må avklares før igangsettingstillatelse gis om metangassnivåene utgjør en brann- og eksplosjonsfare. Det må også vurderes om det må iverksettes tiltak for å lede gass bort fra uteområdet.

For å sikre nødvendige tiltak for å forhindre gassmigrasjon fra nedlagt avfallsdeponi skal følgende dokumentasjon foreligge;

- Uavhengig kontroll av prosjektering før igangsettingstillatelse.
- Uavhengig kontroll av utførelse før brukstillatelse.

§ 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

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det etableres støyskjerming langs Omkjøringsvegen, Bratsbergvegen, Baard Iversens veg og Klæbuveien. Støyrapport; 10200379-01-RIA-RAP-001, datert 14.12.2018 av Multiconsult, skal være retningsgivende for plassering av støyskjermer langs vegene.

§ 9.2 Utearealer

Uteareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest kan gis.

§ 9.3 Parkering og samferdselsanlegg

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

§ 9.4 Offentlig infrastruktur og trafikksikkerhet

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 brukstillatelse for skole gis.

§ 9.5 Renovasjon

Godkjent avfallsløsning, iht teknisk plan, skal være etablert før brukstillatelse gis for bebyggelse.

§ 9.6 Opparbeidelse av grønnstruktur

Grønnstruktur o_G1 skal være opparbeidet i forhold til teknisk godkjent plan for grønnstrukturen før det gis brukstillatelse for nytt undervisningsbygg dimensjonert for flere enn 1000 elever.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Støyrapport; 10200379-01-RIA-RAP-001, datert 14.12.2018 utarbeidet av Multiconsult.