



Bratsbergvegen 18 og Klæbuveien 198 m.fl., detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.2.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 29.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 4.1.2019, senest endret 27.11.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ny Nidarvoll og Sunnland skoler med to hallflater, 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;

Kjøreveg (o_KV)

Fortau (o_F1, o_F2 og o_F3)

Gang- og sykkelveg (o_GS)

Sykkelanlegg - sykkelveg (o_S)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Kollektivholdeplass - refuge buss (o_KH)

Grønnstruktur;

Grønnstruktur (o_G)

Hensynssoner;

Faresone flomfare (H320_1)

Faresone mulig våpendeponi (H380)

Faresone annen fare avfallsfylling (H390)

Infrastruktursone krav vedrørende infrastruktur spillvann (H410_1)

Sone med særlig angitte 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

skal 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.

§ 3.1.1 Deponigass

Det skal iverksettes tiltak for å forhindre gassmigrasjon inn i bygg og for å lede gass bort fra uteområdet.

Bygningsmessige tiltak og tiltak utendørs, skal utføres iht vedlagt notat "Tilleggsredegjørelse deponigass" fra Multiconsult kapittel 7, datert 3.10.2019, 10200379-RIGm-NOT-001.

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

- Dokumentasjon av kartlegging av grunnvannsnivå i forhold til høydeplassing av ulike bygningsdeler med tilpassede gassikringstiltak med bakgrunn i disse registreringene.
- Uavhengig kontroll av prosjektering før igangsettingstillatelse.
- Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan med rutiner for overvåking av gassmigrasjon
- Uavhengig kontroll av utførelse før brukstillatelse.

§ 3.2 **Nettstasjon**

Plassering av ny nettstasjon skal skje i samråd med nettleverandør.

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**

§ 3.5.1 Fellesbestemmelser

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

Støyskjermer skal utformes med høy kvalitet i formspråk og materialbruk.

Skjermer 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 skal ha partikkelfilter for å sikre et godt inneklima.

§ 3.5.2 Støyforhold - skole

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

Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende lydklasse B i TEK/NS 8175.

Ny bebyggelse langs Bratsbergvegen skal oppfylle krav til støyskjerming i yttervegg.

§ 3.5.3 Støyforhold rehabiliteringssenteret

Det tillates etablert rehabiliteringssenter med fasade i gul støysone.

Det tillates etablert pasientrom for korttidsopphold med fasade i gul støysone, forutsatt at lydnivå ved luftevindu er under 55 dB. Eventuelle avbøtende tiltak på fasade ved luftevindu skal utformes slik at det sikres god bokvalitet med utsyn, -og dagslys i hvert pasientrom.

Alle pasienter i rehabiliteringssentret 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.

§ 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 oppbygg inntil 3,5 m.

Ved utbygging i flere trinn, må det i forbindelse med søknad om byggetillatelse redegjøres for hvordan utbygging kan videreføres i neste trinn.

Anlegg for uteopphold på tak som ballbinge, apparater m.m., og nødvendig støyskjerming tillates innenfor maks høyde på plankartet. Innenfor #1 tillates ballnett over angitt kotehøyde.

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 13.700 m²

§ 4.1.3 Atkomst og parkering

Det tillates kjøreatkomster fra Klæbuveien i sør og fra Baard Iversens veg i nord. Avkjørsler er vist med pil i plankart. Eksakt plassering avklares ved søknad om tiltak. Besøksparkering samt hente- bringeparkering skal primært skje fra Klæbuveien. Renovasjon og varelevering skal primært skje fra Baard Iversens veg via o_T2.

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, minimum 4 skal 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 medregnes skal ha lydnivå under Ld 55 dB.

Det skal etableres uteoppholdsareal med et variert aktivitetstilbud inkludert spilleflate for fotball tilsvarende to stk femmerbaner 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 tillates oppbygg inntil 3,5 m.

§ 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 5000 m².

§ 4.2.3 Atkomst og parkering

Renovasjon, varelevering og parkering for ansatte og hjemmehjelpstjenesten skal skje via o_T2 fra Baard Iversens vei. Besøksparkering tillates med adkomst fra Klæbuveien. Eksakt plassering avklares ved søknad om tiltak.

Det tillates kjøreatkomst til nordre del av undervisningsbygg.

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_S**

o_S skal opparbeides med bredde på 3 m.

§ 5.3 **Gang og sykkelveg; o_GS**

o_GS 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".

§ 5.4 **Kollektivholdeplass - refuge buss (o_KH)**

Arealet skal brukes til refuge for bussholdeplass.

Det tillates etablert leskur innenfor formålet offentlig tjenesteyting i tilknytning til bussholdeplassen.

§ 5.5 **Renovasjon**

Det skal etableres nedgravd avfallsløsning for skole og rehabiliteringssenter.

Hvis det etableres mobilt avfallssug skal innkast plasseres innendørs.

§ 6 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 6.1 **Grønnstruktur; o_G**

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**

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

§ 7.3 **Faresone – annen fare avfallsfylling 390**

Det tillates ikke følsom bebyggelse innenfor faresone avfallsfylling.

§ 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 kulturminne H570_1-2**

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturminne (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 som underordner seg hovedbygget.

Gjerde og støyskjerm mot veg må ta hensyn til verneverdig bebyggelse.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturminne, 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 første 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 for 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 **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 ivaretatt med stigningsgrad i terreng, og vise naturlige ledelinjer frem til adkomst til bygning og ulike aktivitetsareal i området.

§ 8.5 **Medvirkning fra barn og unge**

Med søknad om tiltak skal det følge en beskrivelse av hvordan medvirkning med barn og unge er ivaretatt for utforming av utearealer.

§ 8.6 **Geoteknikk**

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.

§ 8.7 **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.

§ 8.8 **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.

§ 8.9 **Faresone - mulig våpendeponi H380**

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal graveplaner som berører våpendeponiet sendes til politiet for uttalelse mhp sikkerhet og beredskap.

§ 8.10 **Sone med angitte særlige hensyn - avfallsfylling H390**

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon av grunnvannsnivå i forhold til de ulike bygningsdeler med gassikringstiltak.

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge uavhengig kontroll av prosjektering.

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan med rutiner for overvåking av gassmigrasjon.

Før brukstillatelse skal det foreligge uavhengig kontroll av utførelse.

§ 8.11 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 trafiksikkerhet

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

Gangfelt 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 gangfelt for kryssing av Baard Iversens veg og gangfelt 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_G 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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

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

Notat deponigass; 10200379-RIGm-NOT-001, datert 3.10.2019 utarbeidet av Multiconsult.