

Forslag til detaljreguleringsplan for Nybygging SBP 3 - Thora Storm videregående skole

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 09/26626

Planforslag er datert:	31.5.2010
Dato for siste revisjon av plankartet:	31.5.2010
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	31.5.2010
Dato for godkjenning:	

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak datert 31.5.2010, sist endret 31.5.2010

§ 2 FORMÅLET MED DETALJREGULERINGEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Undervisning (1162)

Samferdselsanlegg: Annen veggrunn (2018)

Hensynssoner: Sone angitt med særlige hensyn - bevaring av kulturmiljø (500)
Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (770)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal godkjennes i forbindelse med både rammesøknad og igangsettingstillatelse, og skal ha tilsvarende detaljeringsnivå som øvrig tegningsmateriale ved innsending.

Utomhusplanen skal være målsatt og høydesatt, og vise bebyggelse med angitte innganger, eventuell vegetasjon, områder for opphold, områder for aktivitet, samt angi kjøradkomst for utrykningskjøretøy. I tillegg skal det angis plassering av avfallscontainere, parkering for bevegelseshemmede, parkering for sykkel og parkering for moped. Utomhusplanen skal utarbeides etter prinsippene om universell utforming.

3.2 Fotodokumentasjon ved riving/ endring

Fotodokumentasjon av bygninger og anlegg som er godkjent revet eller endret som følge av planen, skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse og skje i henhold til retningslinjer angitt av Byantikvaren. Eksisterende klatrevegg unntas fra dette.

3.3 Geoteknikk

Detaljert geoteknisk rapport skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

3.4 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.5 Støy

Støyrapport skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen. Lydnivå innendørs og på det meste av utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen).

3.6 Bygge- og anleggsperioden

Plan for bygge- og anleggsperioden skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen. Planen skal redegjøre for renhold og støydemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i og rundt byggeplassen. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet, renhold og tiltak mot støv og utslippskrav (støy og avgasser) fra maskiner, kjøretøy og utstyr. Videre skal planen redegjøre for riggområde, plassering av eventuell kran og for anleggstrafikk, samt tiltak som gir tilfredsstillende sikkerhet både trafikkmessig og på andre måter i anleggsperioden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - UNDERVISNING

4.1 Arealbruk

Området skal benyttes til undervisning med tilhørende anlegg. Del av det nye skolebygget tillates brukt til treningssenter, restaurantdrift, bibliotek, galleri og lignende formål som er forenlig med og kan berike skolevirksomheten.

4.2 Plassering og høyde på ny bebyggelse

I tillegg til eksisterende bebyggelse, som skal bevares, kan det innenfor de byggegrensene som er angitt i kartet, oppføres bebyggelse med en angitt maksimal utnyttelse på BRA= 4000m² målt i henhold til veileder T1459 av 2007.

Fotavtrykk for ny bebyggelse skal plasseres innenfor anviste linjer for omriss av planlagt bebyggelse på plankartet, og omfatter et glassbygg i bakgården og en ny fløy langs Erling Skakkesgate forbundet med glassgate i 2. og 3. etasje. Byggelinje for planlagt bebyggelse langs Erling Skakkesgate sammenfaller med formålsgrænse i reguleringskartet.

Ny bebyggelse langs Erling Skakkesgate tillates oppført innenfor en maks. raftgesimshøyde på c+ 25,6. Volum over denne høyde kan tillates opp til et slutført møne på skråtak med samme takvinkel som nabobygg stipulert til c+31,2. På gateplan tillates det at partier kan trekkes inn fra fasadeliv og gi en variasjon i fasaden. Disse kan være knyttet til gangatkomst til bygget i forbindelse med hovedatkomst. Hovedfasade med innganger og vinduer skal henvende seg mot gata. I etasjer over 1. etasje tillates etablert karnapp eller forsiktig utkraging på hjørnet av Erling Skakkesgate og Vår Frues gate. Utkragingen skal ikke stikke mer enn 0,6 meter ut fra fasaden og ikke dekke mer enn 5 løpemeter av fasaden. Mot skolegården kan etasjer over 1. etasje tillates utkraget inntil 1,2 m. På hjørnet mot Erling Skakkes gate og Vår Frue gate kan det tillates avvik fra raftgesimshøyde dersom det gis en arkitektonisk utforming som godkjennes av Trondheim kommune.

Det tillates etablert en gangforbindelse på maks 3 m bredde mellom eksisterende skolebygg og ny fløy langs Erling Skakkesgate fra 2.-3.etasje. Det skal minimum være 4,5 meter fri høyde til underkant gangbro.

4.3 Utforming av ny bebyggelse

Glassbygget i bakgården skal utformes i et godt samspill med eksisterende skolebyggs dimensjoner og detaljering, og bør ha en transparent utforming.

Ny bebyggelse langs Erling Skakkesgate skal utformes på en måte som underbygger anleggets funksjon som en viktig utdanningsinstitusjon, og som gir bygget en naturlig posisjon i bybildet. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, og brukes virkemidler som gir et slektskap med omgivelsene (farger, materialitet, takform, elementer m.v.). Samtidig skal bebyggelsen utformes slik at den klart representerer sin samtid. Takform skal forholde seg til regulert gesimshøyde, og skal utformes i samråd med Trondheim kommune. På hjørnet mot Erling Skakkes gate og Vår Frue gate tillates det bruk av formale virkemidler for å annonsere skolen i bystrukturen.

Gangforbindelsen bør ha en transparent utforming.

4.4 Utforming av utomhusanlegg

Utomhusanlegg skal ha høy kvalitet, være robust og attraktivt. Arealer og rom skal tilrettelegges for ulike typer bruk, med både aktive og passive soner. Det skal være innslag av vegetasjon i gårdsrommet. Denne skal legges i opphøyde kar som begrenser muligheten for dyptpløyende røtter som kan påvirke kulturlagene. Det skal være god belysning som gjør utomhusanlegget attraktivt også i den mørke årstiden.

4.5 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 120 sykkelparkeringsplasser på egen grunn.

4.6 Universell utforming

Alle nye anlegg både inne og ute, skal gjennomføres og designes etter prinsippene om universell utforming, og trinnfri atkomst til bebyggelse skal sikres innenfor egen eiendom

4.7 Energi og miljø

Alle nye anlegg skal gjennomføres og designes på en måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG – ANNEN VEGGRUNN

5.1 Adkomst og parkering

Areal avsatt til annen veggrunn kan benyttes som adkomst og til bil- og scooterparkering. Adkomst og parkering er felles for skolen og tilliggende eiendommer g.nr. 400/117 Kjøpmannsgata 18 og 400/150 Kjøpmannsgata 16, og bruken må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy. Drift og vedlikehold av arealet må skje i en avtale mellom eiendomsbesitterne.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sone angitt med særlige hensyn - bevaring av kulturmiljø

Eksisterende skolebygg er avmerket på plankartet som bevaring av kulturmiljø, og skal bevares. Dersom bygningen brenner eller ødelegges på en slik måte at den ikke kan bevares, skal den gjenreises med tilsvarende gesims- og mønehøyde som i dag.

Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til sikkert dokumentert tidligere utforming. Ved bygningsmessige tiltak i fasade skal det derfor benyttes like materialer, utførelse, farger som i dag eller tidligere.

Alle slike søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

6.1 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner

Området avmerket på plankartet som båndlagt etter lov om kulturminner inneholder kulturlag som utgjør et automatisk fredet kulturminne og forvaltes av Riksantikvaren.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven. Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas en arkeologisk gransking av forhold som kan komme i konflikt med det automatisk fredede kulturminnet. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes rette antikvariske myndighet slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåkning/undersøkelse kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10.

Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden eller direkte inngrep som kan skade kulturlag i tilstøtende områder. Riksantikvaren kan også foreskrive installering av målesonder i nye fundament.

Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider kan gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før rive- og byggearbeider kan iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturlag i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan rette antikvariske myndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Arkeologisk utgraving bekostes av tiltakshaver.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I øyeblikket ingen aktuelle bestemmelser, noe kan komme om kvikkleire.