

# Reguleringsplan for Detaljregulering Melhus videregående skole, gnr/bnr 30/138 m.fler

---

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering Melhus videregående skole

PlanID: 5028\_2022002

Saksnummer: 2023/359

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er tilrettelegge for bygninger og anlegg for Melhus videregående skole, i et moderne, attraktivt og framtidsrettet skoleanlegg med bærekraftige løsninger. Planen skal også legge til rette for et godt tilbud for gående, syklende og reisende med skolebuss som skal til og fra skoleanlegget.

## 2. Formål i planen

---

Området reguleres til:

### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Tjenesteyting (T1)

### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_V)
- Kjøreveg (o\_KV)
- Fortau (o\_FO)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_AVG)
- Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG)
- Kollektivholdeplass (o\_KH)
- Parkeringsplasser (f\_P)

### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (o\_BG)
- Vegetasjonsskjerm (o\_VS)

### §12-6 - Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)
- Hensyn landskap (H550)

### §12-7 - Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#) Flomveg

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### § 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o\_ skal være offentlig og arealer merket f\_ skal være felles formål for T1 (Melhus videregående skole).

### § 3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, bussholdeplasser, HC- parkering, avfallshåndtering, frisiktssoner, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, fordrøyning, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy/ renovasjon/ varelevering og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivare tatt.

### § 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart.

Prinsipp for plassering av eventuelle fordrøyningsanlegg skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen i alle felt innenfor planavgrensningen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser. Tiltak for overvannshåndtering integreres i utforming av grønnstruktur, plasser og gater.

Hvis overvann planlegges håndtert i retning mot Gaula i øst må det vurderes om det er behov for erosjonssikring av flomvegen ned mot elva. Eventuell erosjonssikring skal utformes av fagkyndig, og godkjennes i byggesak.

### § 3.4 Støy og luftkvalitet

Støy på stille del av uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende anbefalingene i Retningslinje T-1442/2021. Tabell 2. En mindre andel av forplassen kan ha støynivå Lday over 55dB.

Støy i bygge- og anleggsfasen skal kartlegges av utførende entreprenør og vurderes i tråd med anbefalingene i T-1442/2021.

### § 3.5 Avfallshåndtering

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Melhus kommune. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen og godkjennes av Melhus kommune. Avfallsanlegg skal skjermes for innsyn med gjerde, hekk eller lignende.

### § 3.6 Atkomst

Adkomster er vist med pil på plankartet. Pilene er retningsgivende og plassering kan justeres i forbindelse med rammesøknad, dersom ny plassering er hensiktsmessig. Det skal være tilrettelagt for kjørbare atkomster for utrykningskjøretøy.

### § 3.7 Parkering

#### **Parkering for boligformål:**

Parkering for bil og sykkel skal løses på egen grunn, i henhold til parkeringsnorm for Områdeplan Melhus sentrum.

### **Parkering for Melhus videregående skole:**

#### Bilparkering/ scooter

Det skal tilrettelegges for maksimalt 85 parkeringsplasser for skolen, hvorav inntil 75 skal etableres på gnr 30/ bnr 128 utenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for scooterplasser. Plassene skal være for både ansatte og elever. Av de 85 plassene kan inntil 10 besøksparkeringsplasser etableres på bakkeplan for skolen innenfor planområdet, samt inntil 5 HC plasser.

#### Sykkelparkering

Det skal avsettes areal til minimum 300 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Antall plasser som opparbeides kan tilpasses suksessivt i forhold til antall elever, minimum 2 plasser pr 100m<sup>2</sup> BRA skoleformål. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

### **§3.8 Tilgjengelighet for alle**

Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allgjøvenlig beplantning.

### **§3.9 Energi**

Det skal tilrettelegges for at Melhus vgs skal kunne knyttes til nærvarmeanlegg.

### **§3.10 Miljø og estetikk**

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg. Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt

Materialbruk, form og møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard.

Tilkjøpte masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.

## **4. Bestemmelser til arealformål**

---

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **4.1.1 Bolig B1**

Område B1 skal brukes til boligformål. Maksimal tomteutnyttelse er 55%BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres. Maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen. Adkomst til boligen skal være fra Gammelbakkan/ dagens gangveg.

#### **4.1.2 Tjenesteyting T1**

Område T1 skal brukes til offentlig tjenesteyting, videregående skole,

#### **Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Takutstikk og rømningsstrapper/trapper/ramper tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Inntil 200m<sup>2</sup> overdekt sykkelparkering og boder med høyde inntil 3,2 meter over terreng tillates oppført utenfor byggegrenser der det er hensiktsmessig.

### **Grad av utnytting**

Total BRA skal ikke overstige 14100 m<sup>2</sup> innenfor planområdet.: I dette arealet inngår eksisterende og ny bebyggelse. Parkering på terreng skal ikke medregnes i angitt BRA.

### **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 sør og øst skal bebyggelsen ha åpne fasader. Det skal legges vesentlig vekt på å oppnå god terreng- og landskapstilpasning av bebyggelsen og uterom, og gode uteareal.

Bebyggelsen skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner og takterrasser samt rekkverk kan oppføres over maks takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Tekniske bygg skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims og maks 1,5 m høyde over maks gesimshøyde.

### **Uteoppholdsareal**

Skolens uterom skal utformes helhetlig og med gode forbindelser til bussholdeplasser i o\_KH1 og o\_KH 2, o\_GS1 og o\_GS2 og til aktivitetspark sør for planområdet. Støy på stille del av uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende anbefalingene i Retningslinje T-1442/2021 Tabell 2. En mindre andel av forplassen kan ha støynivå L<sub>day</sub> over 55dB. Ved eventuelt behov for støyskjerm skal denne utformes helhetlig med uteanlegget. AVG1 skal opparbeides helhetlig med uteanlegget for skolen.

### **Snuplass**

Snuplass skal opparbeides innenfor T1, i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune. Snuplassen skal ha inn- og utkjøring fra pil i vest, via o\_KV2 og o\_KV3. Snuplassen skal være dimensjonert for renovasjonsbil og nødvendig varetransport.

### **Parkering**

Det skal etableres parkering for bevegelseshemmede og sykkelparkeringsplasser innenfor området i henhold til §3.7. Disse skal etableres i god nærhet til skolens inngangsparti.

### **Renovasjon**

Område for renovasjon skal plasseres med inn- og utkjøring fra pil i vest, via o\_KV2 og o\_KV3. Arealer for containere skal skjermes mot innsyn. Renovasjonsløsningen skal utformes slik at det ikke er nødvendig å løfte containere over fortau eller gangsoner.

### **Nettstasjon og elektro**

Eksisterende nettstasjon skal rives og flyttes ut av området.

Det tillates nettstasjon/energianlegg for skoleanlegget innenfor alle formål i planområdet utenom B1. Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal plassering av eventuelle nye nettstasjoner innenfor planområdet angis.

Eksisterende kabler i området som blir berørt skal samordnes.

Belysning av uteområder skal vises i landskapsplan (Gangstier, kjørearealer og parkeringsplasser).

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2.1 Samferdselsanlegg o\_KV 1, 2, 3

Området skal benyttes til adkomstveg til kollektivholdeplass o\_KH1 og o\_KH2, gjesteparkering f\_P og T1 (skoleanlegget med tilhørende anlegg). Det åpnes for etablering av driftsavkjøring mot sør innenfor o\_KV3, vist med pil i plankartet.

### 4.2.2 Fortau o\_FO1 og o\_FO2 og Gang- og sykkelveg o\_GS1- 4

Arealene skal være offentlig. Arealene skal tilrettelegges med fast dekke.

### 4.2.3 Gatetun o\_GT

Begrenset kjøring (bevegelseshemmede, taxi og drift) kan tillates på o\_GT.

### 4.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg o\_AVT og Annen veggrunn – grøntareal o\_AVG

Annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur. Arealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes i samsvar med utomhusplanen. Nødvendig utvidelse av veibanen innenfor o\_AVT1 og o\_AVT2 tillates.

AVG1 skal opparbeides helhetlig med uteanlegget for skolen. Parkering for bevegelseshemmede, sykkelparkering, gangveger belysning mv tillates innenfor formålet som del av uteanlegget.

### 4.2.5 Kollektivholdeplass o\_KH

Det skal etableres holdeplass (sagtannoppstilling) for 4 busser innenfor område o\_KH1, samt tilhørende plattform.

Det kan etableres holdeplass for inntil 2 busser innenfor område o\_KH2, samt tilhørende plattform.

Kollektivholdeplass o\_KH 1-2 skal opparbeides med utgangspunkt i N-V123.

### 4.2.6 Parkering f\_P

Det skal etableres inntil 10 parkeringsplasser for bil på terreng innenfor f\_P for T1, samt eventuell sone for av- og påstigning samt mopedplasser.

## 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 4.3.1 Blå/grønnstruktur o\_BG

Området skal opprettholdes som en grønn skråning og kan benyttes i sammenheng med andre friområder utenfor planområdet. Gråor/ heggeskog skal bevares i størst mulig grad.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 5.1.1 Frisikt (H140)

I alle vegkryss skal sikt ivaretas. Gjerder, murer, busker mv. tillates ikke innenfor frisiktsonen. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

#### 5.1.2 Flomfare (H320)

Søknader om tiltak innenfor formålet skal inneholde teknisk plan i egnet målestokk. Eventuell sikring mot vassdrag skal avklares med NVE.

### 5.2 Særlige hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø (§ 11-8 c)

#### 5.2.2 Hensynssone Naturmiljø H550\_1

Gråor Heggeskog i området skal så langt det er mulig bevares. Ved eventuelt utskifting av overvannsledning skal hogst av trær og graving av trase reduseres så langt det er mulig, og stedege masser rundt overvannsledningen legges tilbake. Trær som hogges bør legges tilbake på lokaliteten i så store tredeler som mulig.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde flomveg og teknisk infrastruktur (område #1)

Terreng og landskap skal utformes slik at flomveg bevares, og at sikkerhet mot flomskader ivaretas. Bestemmelsesområdet skal sikre trasé for offentlig ledningsanlegg for overvann.

## 7. Vilkår for gjennomføring/ dokumentasjonskrav

---

### 7.1 Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold og støvdemping.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal vurderinger av luftkvalitet- og støy utføres med utgangspunkt i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy, T-1520 og T-1442/2021, kap 6.

Det skal i anleggsfasen legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.

### 7.2 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og eventuell geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

### 7.3 Støy og luftforurensning

Dokumentasjon som vurderer støy- og støvnivå skal følge søknad om rammetillatelse. Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

### 7.4 Teknisk infrastruktur

Overvann: Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan for de enkelte felt, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal legges trekkør for fiberkabler samtidig med annen offentlig infrastruktur/VVAO.

### 7.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

## 8. Rekkefølgebestemmelser

---

### 8.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt T1)

#### 8.1.1 Opparbeidelse av uterom og blågrønn struktur

Uteoppholdsarealer for skolen i det aktuelle byggetrinn, herunder overvann og vegetasjon skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Ferdigattest kan ikke gis før ny bussløsning innenfor planområdet samt utearealer og interne gangveier er opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen.

#### 8.1.2 Trafikksikker løsning og bussholdeplasser langs med Hølundvegen

Før det kan gis brukstillatelse skal trafikksikker løsning og bussholdeplasser for Hølundvegen være opparbeidet, med tilhørende gangvegssystem.