



## **Parallellen 16, Sjetne skole, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.09.2016  
Dato for godkjenning av Bystyret: 17.11.2016

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II, datert 1.6.2015, senest endret 26.9.2016.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Sjetne skole og ny idrettshall. Eksisterende grønnstruktur og arealer til idrett sikres med planen.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Undervisning, skole (o\_U)
- Idrettsanlegg, idrettsstadion (o\_SS)
- Kombinert bebyggelse og anlegg, idrett/tjenesteyting (KB)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (o\_KV)
- Fortau (o\_Fortau)
- Gang-/Sykkelvei (o\_GS)
- Annen veigrunn (o\_AVT)
- Annen veigrunn – grøntareal (o\_AVG)

#### Grønnstruktur

- Naturområde (o\_N)
- Turveg (o\_Turveg)
- Friområde (o\_F)

#### Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)
- Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#2)
- Bestemmelsesområde renovasjon og parkering (#3)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Landskapsplan og utforming av utearealer

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Landskapsplanen skal redegjøre for løsning for trafikksikker henting og bringing av barn. Den skal også vise planlagt og eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, overflater, belysning, snarveier, trapper, ramper, forstøtningsmurer, atkomst, parkering for kjøretøy og sykler inkludert HC-parkering, lekearealer, oppholdsarealer, avfallshåndtering, overvannshåndtering samt atkomst og oppstillingsplasser for varelevering og utrykningskjøretøy.

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

Planen skal vise stigningsgrad i terreng og vise naturlige ledelinjer frem til adkomst til bygning og ulike aktivitetsareal i området.

Eksisterende trær som skal bevares er angitt på plankartet. Disse skal i størst mulig grad integreres i utomhusanlegget.

#### § 3.2 Universell utforming.

Offentlige trafikkanlegg skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Det skal være enkelt og intuitivt å finne hovedinngang fra adkomstvei og parkering. Ved anlegging av trapp skal trinnfri adkomst sikres i umiddelbar nærhet. Ved etablering av heis skal trapp finnes i umiddelbar nærhet.

I opparbeidelse av uteanlegg skal det ved nyplanting benyttes allergivennlige planter.

I amfi skal det gis mulighet for alternativ plassering for personer med bruk av rullestol.

#### § 3.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Ny bebyggelse langs Parallellen skal plasseres i byggegrensen.

Idrettshallen tillates plassert delvis under bakken.

Det tillates bebyggelse utenfor byggegrense under bakkenivå innenfor formål KB mellom bydelshus og idrettshall.

Tak over sykkelparkering og mindre installasjoner for lek og undervisning tillates utenfor viste byggegrenser. De skal ha høyde under fire meter.

#### § 3.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Samlet ny bebyggelse skal utformes som en helhet og med godt samspill, både når det gjelder fargebruk, materialbruk og funksjon.

Bebyggelsen skal ha en form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- og plassrom. Mot skoletorget skal skolebebyggelsen ha åpne fasader med høy estetisk kvalitet.

Flerbrukshall skal utformes slik at den fremstår som en del av skoleanlegget.

Takoppbygg for tekniske installasjoner skal begrenses til maksimalt 10 % av takflaten over øverste etasje og skal ha en avstand på minimum to meter fra gesims. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

### §3.5 Atkomst utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste

Det skal være tilrettelagt for kjørbare atkomst helt frem til hovedinngang/ -angrepsvei i byggverk.

### §3.6 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### § 4.1 Undervisning

#### § 4.1-1 Arealbruk

Område o\_U skal benyttes til offentlig tjenesteyting, undervisning.

#### § 4.1-2 Grad av utnyttning

I område o\_U skal bebygd areal BYA ikke overstige 4900m<sup>2</sup>.

I dette arealet inngår eksisterende og ny bebyggelse samt parkeringsareal innenfor bestemmelsesområde #1.

#### § 4.1-3 Adkomst og parkering

Skolen skal ha tydelig annonsert hovedadkomst fra Lykkmarka og sekundær hovedinngang fra skoletorget.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser for minimum 1/3 av elevmassen.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser for minimum 1/2 av antall årsverk

Minimum 50 % av plassene for sykkelparkering etableres under tak.

Det skal etableres frostfri sykkelparkering for minimum 25 % av antall årsverk.

Sykkelparkering for besøkende skal plasseres nært skolens hovedinngang.

Innenfor bestemmelsesområde trafikk og parkering #1 kan det etableres maksimalt 30 parkeringsplasser for bil fordelt på følgende funksjoner:

- Av- og påstigning for skole og barnehage
- Parkeringsplasser for forflyttingshemmede
- Drift av skolen
- Besøkende, korttidsparkering

Det skal ikke anlegges bilparkering for ansatte ved skolen.

Det skal anlegges minimum tre plasser spesielt tilrettelagt for forflyttingshemmede.

Minst en parkeringsplass skal ha lader for EL-bil. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum to plasser.

### § 4.2 Idrettsanlegg

#### § 4.2-1 Arealbruk

Byggeområde o\_SS skal benyttes til idrettsanlegg.

#### § 4.2-2 Grad av utnytting

I område o\_SS skal bebygd areal BYA ikke overstige 1.750 m<sup>2</sup>.

Parkeringsareal innenfor #2 skal ikke medregnes i grad av utnytting ettersom grusbanen kun tillates benyttet til parkering utenom skoletid.

#### § 4.2-3 Adkomst og parkering

Idrettshallen skal ha hovedadkomst fra Parallellen, over areal til undervisning, o\_U.

Utenom skolens åpningstid for skolen tillates parkering innenfor bestemmelsesområde #2 ("grusbanen")

Det skal opparbeides en HC-plass for bil innenfor bestemmelsesområde #3.

### § 4.3 Kombinerte formål

#### § 4.3-1 Arealbruk

Byggeområde KB skal benyttes til kombinert formål idrett og tjenesteyting.

#### § 4.3-2 Grad av utnytting

I område KB skal bebygd areal BYA ikke overstige 650 m<sup>2</sup>.

#### § 4.3-3 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Parallellen.

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates opparbeidet inntil en HC-plass for bil.

## **§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### § 5.1 Kjørvevei

Veiarealet som vist i plankartet skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

### § 5.2 Fortau

Fortau som vist i plankartet skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

### § 5.3 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelvei som vist i plankartet skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### § 6.1 Naturområder

Område o\_N1 og o\_N2 skal opprettholdes i naturtilstand. Forsiktig tilrettelegging for økt tilgjengelighet kan tillates etter teknisk godkjenning fra Trondheim kommune. Det tillates ikke tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde.

### § 6.2 Friområder

Område o\_F1 tillates opparbeidet med enkelt utstyr for lek og opphold.

Plan for opparbeidelse av området skal godkjennes av Trondheim kommune.

Område o\_F2 kan opparbeides som nærmiljøanlegg for skuleik og opparbeides med tilhørende installasjoner.

Opparbeidelse skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

### § 6.3 Turveier

o\_Turvei1 skal opparbeides som turvei med en bredde på 3,3 meter inkludert skulder.

o\_Turvei2 skal opparbeides som tursti med en bredde på 2,3 meter inkludert skulder.

Trasé for o\_Turvei2 som vist i plankart tillates justert innenfor regulert grønnstruktur for å bedre tilpasse traseen til terreng og vegetasjon.

Ved opparbeidelse av o\_Turvei1 og o\_Turvei2 skal det etableres sidegrøft.

Opparbeidelse skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### § 7.1 Sikringssone – friskt, H140

Innenfor frisktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

## **§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER**

### § 8.1 Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

Bestemmelsesområde trafikk og parkering, regulert som undervisning, skal opparbeides og tilrettelegges for atkomst, parkering og av- og påstigning. Anlegg for renovasjon tillates etablert innenfor området.

### § 8.2 Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#2)

Bestemmelsesområde trafikk og parkering, regulert som idrettsanlegg, tillates benyttet til parkering utenom skolens åpningstid for skolen. Det tillates etablert atkomst fra Parallellen.

### § 8.3 Bestemmelsesområde renovasjon og parkering (#3)

Bestemmelsesområde renovasjon og parkering, regulert som kombinert formål og idrettsanlegg, tillates benyttet til inntil to parkeringsplasser for HC for henholdsvis grendahus/bydelshus og idrettsanlegg.

Det tillates etablert renovasjonsanlegg for grendahuset/bydelshuset innenfor bestemmelsesområdet. Det skal etableres fortau fra HC-plass for idrettshallen til felt o\_U (skole). Utforming av fortauet tilpasses plasseringen av renovasjonsanlegget.

Opparbeidelse av fortauet skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

## **§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### § 9.1 Landskapsplan

Overordnet landskapsplan for o\_U, o\_SS og KB samt detaljert plan for arealet som skal bygges ut i det enkelte byggetrinn skal være godkjent av fagmiljø innen både grønnstruktur, idrett og samferdsel i Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

Dersom det gjøres tiltak innenfor felt O\_N skal dette også inkluderes i planene.

### § 9.2 Tekniske planer

Tekniske planer for vei, fortau, opphøyde krysningspunkt for fotgjengere, gang- og sykkelvei, vann, avløp og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse

kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisktsoner ved avkjørsler.

### § 9.3 Renovasjon/Avfallshåndtering

Det skal etableres nedgravde beholdere for sortering av avfall for bydelshus og idrettshall ved bydelshuset (bestemmelsesområde #3) og for skolen ved skolens hovedatkomst (bestemmelsesområde #1).

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

### § 9.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også redegjøre for nødvendige tiltak for skjerming av bydelshuset og idrettsanlegget. Planen må også redegjøre for beskyttelse av eksisterende vegetasjon som skal bevares i anleggsperioden.

Riggplan skal være godkjent av fagmiljø innen samferdsel i Trondheim kommune, og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal anlegges fremkommelig vei uten hinder og med fast dekke forbi anleggsområdet. Anleggsområdet skal fysisk sikres og merkes med tydelig kontrast, synlig for personer med nedsatt syn. Alternativ adkomst under anleggsperioden skal skiltes. Skilt skal ikke føre til fare for sammenstøt.

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-1442/2012, tilfredsstilles.

Det skal være god kommunikasjon med naboer om planlagt drift gjennom hele byggefasen.

### § 9.5 Geoteknikk

Det skal gjennomføres supplerende geotekniske utredninger i forbindelse med geoteknisk prosjektering. Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Endring eller omlegging av o\_Turvei1 eller andre terrenginngrep i o\_F2 og o\_N2 må utføres i henhold til NVE sine retningslinjer for utbygging i områder med kvikkleire.

### § 9.6 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Avklarende undersøkelser og utarbeidelse av tiltaksplan skal avvendes til etter at rivearbeider er utført.

### § 9.7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Endelig behov for fordrøyningsvolum må vurderes i planområdet som helhet.

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

#### § 9.8 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving

Med søknad om tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

#### § 9.9 Svartelistede plantearter

Det er ikke tillatt å innføre svartelistede plantearter innen planområdet. Ved funn av svartelistede plantearter skal disse bekjempes. Kartlegging av svartelistede plantearter skal følge søknad om tiltak innenfor o\_F og o\_N. Plan for fjerning av svartelistede plantearter skal følge søknad om igangsettingstillatelse og være gjennomført før ferdigattest til aktuelt friareal.

#### § 9.10 Energianlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet avklares med nettleverandør.

### **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

#### § 10.1 Samferdselsanlegg

o\_Fortau 1, o\_Fortau 2 og o\_Fortau 4 med tilgrensende kjørevei, avkjørsler og fotgjengerkryssninger innenfor planområdet skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune før nytt skoleanlegg tas i bruk. Opphøyde gangfelt innenfor planområdet skal være universelt utformet og er vist på vedlagte *plan for krysningspunkt som skal etableres* (datert 26.9.16)

Det skal innenfor bestemmelsesområde #3 opparbeides et fortau med minimum bredde 2,5 meter fra HC-plass for idrettshallen til o\_Fortau1. Fortauets plassering og utforming tilpasses renovasjonsanlegg innenfor bestemmelsesområde #3. Dette fortauet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune før ny idrettshall tas i bruk.

#### § 10.2 Utearealer og parkering

Skolens utearealer inkludert atkomst og parkering for kjøretøy og sykler skal være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan godkjent av Trondheim kommune før nytt skoleanlegg tas i bruk.

Idrettshallens utearealer inkludert atkomst og parkering for HC-kjøretøy skal være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan godkjent av Trondheim kommune før idrettshallen tas i bruk.

#### § 10.3 Skilting

Skilting i henhold til skiltplan godkjent av Trondheim kommune må være på plass før nytt skoleanlegg og ny idrettshall tas i bruk.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).