



## **Marienburg nord, detaljregulering**

### **Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.08.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan ID r20150006, detaljregulering av Marienburg nord.

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

Planen legger til rette for bygging av vedlikeholdsverksted, lagerbygg, trafo- / energianlegg, tekniske bygninger og installasjoner for jernbaneformål. Planen legger samtidig til rette for at jernbanefunksjoner på Vestre kanalhavn og Brattøra kan flyttes til Marienburg for at deler av sporområdet på Vestre kanalhavn og Brattøra kan frigjøres for byutvikling og utbygging.

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål:

Pbl § 12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, SKV (SOSI2010)
- Sykkelveg, offentlig, o\_SS (SOSI2015)
- Fortau, o\_SF (SOSI 2012)
- Annen veigrunn, grøntareal o\_SVG (SOSI 2019)
- Bane o\_SB (SOSI 2020)
  - trasé for jernbane, verksted, lagerbygg og tekniske bygninger, benevnt Felt 1
- Bane o\_SB (SOSI 2020)
  - trasé for jernbane og næring, benevnt Felt 2.

Pbl. § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde o\_GN (SOSI 3020)
- Vegetasjonskjerm o\_GV (SOSI 3060)

Pbl § 11-8c Hensynssoner i reguleringsplanen.

- Bevaring kulturmiljø (SOSI H570)
- Bevaring Naturområde (SOSI 190)
- Frisikt (SOSI 140)

### **3 FELLES BESTEMMELSER**

#### **3.1 Utomhusplan**

Overordnet utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak og

godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, veier, fortau, møteplasser, siktlinjer, parkering, gjerder, terrengbearbeiding, kotehøyder, samt overordnet overvannshåndtering. Utomhusplan må ivareta forholdet til kulturmiljøet med de bevaringsverdige bygningene på en god måte.

Området mellom trasé for bane og Nidelven er regulert til grønnstruktur, naturområde og satt som hensynssone naturmiljø. Opparbeiding av området skal sees i sammenheng med §§ 5.1 og 6.1.

### 3.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v. Ved rammesøknad skal det gjøres rede for løsningene.

### 3.3 Arealbruk

Planområdet reguleres til følgende formål:

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
Sykkelveg/-felt (2)	2,6
Kjøreveg	0,1
Fortau (2)	1,8
Bane (nærmere angitt baneformål) (2)	85,7
Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	90,5
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
Naturområde - grønnstruktur	14,7
Vegetasjonsskjem (4)	4,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	19,2
<b>Totalt alle kategorier: 109,7</b>	

### 3.4 Grad av utnyttning.

Maks BRA skal ikke overstige 22 000 m<sup>2</sup>. Bruksarealet skal beregnes som reelle gulvarealer uten tillegg for tenkte plan.

Parkering på terreng, utendørs lagring tilknyttet banevirksomheten og logistikkarealer skal ikke inkluderes i BRA.

### 3.5 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet.

### 3.6 Byggehøyder

Planområdet kan bebygges med maksimal gesimshøyde kote +24 og møtehøyde kote +27,0.

Tekniske installasjoner over gesims for tekniske anlegg og ventilasjon kan bygges inntil 2,5 meter over maksimal gesimshøyde hvis disse trekkes minst 1 meter inn fra gesims og ikke utgjør mer enn 1% av takflaten.

### 3.7 Utforming av bebyggelsen

Eksisterende og historisk bebyggelse skal danne rammer og være til inspirasjon for utforming av ny bebyggelse. Eksteriørmessige endringer av eksisterende bebyggelse, skal forelegges kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Bygninger, utomhusanlegg, belysning og skilting skal utformes som en arkitektonisk helhet. Bygningenes arkitektur skal vurderes i forhold til både nær- og fjernvirkning. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør være mørke, ikke reflekterende farger. Taket skal ha saltaks form og være oppdelt.

Belysning, skilting og andre ute-elementer skal være estetisk og historisk tilpasset til bygningsmiljøet, både når det gjelder utforming, farger og montering.

## 4 SAMFERDELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg, SKV

Veg SKV er adkomst og kjøreveg til ny verkstedshall.

### 4.2 Gang / sykkelveg og fortau o\_SS og o\_SF

o\_SS og o\_SF skal være offentlig.

Sykkelvei med fortau reguleres med 6,5 meters bredde (3 m sykkelvei, 1,0 m grøntsone og 2,5 m fortau).

### 4.3 Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG

Området kan benyttes til grøfter, grøntanlegg eller tekniske konstruksjoner som omfatter offentlig vegareal og er knyttet til overgang mellom veganlegg og annet sideterreng. Grøntanleggene skal utformes og opparbeides som en del av et sammenhengende grøntareal langs gang- og sykkelveien.

### 4.5 Bane, o\_SB (felt 1 og 2)

Innenfor baneformålet, benevnt felt 1, tillates jernbane, verksteder, lagerbygg, driftskontor, tekniske bygninger og energianlegg for intern kjørestromstilførsel. Bygge- og anleggstiltak jfr. § 3 kan gjennomføres på grunnlag av denne reguleringsplanen.

Innenfor formålet bane, felt 2, tillates næring i tilknytning til sand- og vanntårnet.

#### 4.6 Parkering

Det stilles krav til følgende parkeringsdekning for bygninger innenfor reguleringsplanens baneformål:

- Bil: 0,2 P-plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA
- Sykkel: 0,5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA

10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil-parkering med lading. Minimum 5% av parkeringsplassene avsettes til HC-parkering. Det skal etableres garderobefasiliteter og innendørs, låsbar sykkelparkering med vask, reparasjons- og luftfyllingsmuligheter og en del plasser skal være tilrettelagt for el-sykkel.

#### 4.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

### 5 GRØNNSTRUKTUR

#### 5.1 Naturområde, o\_GN

O\_GN skal benyttes til til naturområde.

Innenfor formålet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

Innenfor naturområdet etableres en gangbru/ turveg mot elva nordover fra Ceciliebrua som vist på reguleringsplankartet (bestemmelsesområde #1, GT/ turveg).

#### 5.2 Vegetasjonsskjerm, o\_GV

Innenfor vegetasjonsskjermen langs Osloveien tillates beplantning med stedegen busk- og trevegetasjon med store trær/ allé innenfor vegetasjonsskjermen, samt opparbeidelse av møteplasser. Sikt mot Nidelva skal ivaretas. Det tillates atkomstveger til baneområdet gjennom vegetasjonsskjerm.

Innenfor formålet skal det sikres tilgang til rømningsveg fra Steinbergstunellen (bestemmelsesområde, #2, RV/ rømningsveg).

### 6 HENSYNSSONER

#### 6.1 Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)

Området mellom sporområdet og Nidelven er avsatt som hensynssone bevaring naturmiljø. Innenfor den avsatte hensynssone skal vegetasjonen langs elva i størst mulig grad bevares. Ved gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen, skal avbøtende tiltak for å beskytte naturmiljøet vurderes særskilt.

#### 6.2 Soner med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570\_1, 2 og 3)

Minner fra den historiske verkstedsdriften skal ivaretas ved omforming av området. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes i størst mulig grad for å bevare bygningers og anleggs karakter. Nye bygg skal knytte seg til den historiske bebyggelsen i materialitet, farger og form. Takutforming må ta hensyn til taklandskapets fjernvirkning.

Hensynssonene sikrer ivaretagelse av verneverdige bygninger/ bygningstrekk og kulturmiljø. Følgende bygninger er verneverdige:

Bygg merket H570\_1 Sand- og vanntårnet Verneverdige klasse B.

Bygg merket H570\_2 Diagnosestasjon for diesellokomotiv. Verneverdige klasse C.

Bygg merket H570\_3 Lokstall, kontorer og verksted. Verneverdige klasse C.

Alle søknader om byggetiltak etter plan- og bygingsloven skal sendes antikvariske myndigheter for uttale.

## **7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Geotekniske og miljøtekniske grunnundersøkelser**

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført grunnundersøkelser / geoteknisk undersøkelse av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsninger og sikringstiltak. Geoteknisk fagrapport, med oppdatert dokumentasjon, skal foreligge før tillatelse gis.

Det skal også gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelse. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

### **7.2 Hensyn til miljø, støy, vibrasjon og forurensning**

Støy som følge av aktivitet i planområdet skal ikke overskride grenseverdiene gitt i tabell 3 i statlig retningslinje T-1442/2016.

For bygge- og anleggsvirksomhet innenfor området skal grenseverdiene i kap. 4 i T-1442, for støy for omgivelsene, legges til grunn. Dersom grenseverdiene forventes overskredet i byggeperioden skal det gjøres rede for avbøtende tiltak ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal ved byggesøknad etter plan- og bygningsloven og ved søknad etter jernbaneloven ved etablering av driftsbanegård, fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt for industri med helkontinuerlig drift, jf. T-1442/2016. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført før nye anlegg kan tas i bruk.

## **8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Uteområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før ferdigattest kan gis for nye bygninger innen planområdet.

Før det kan gis ferdigattest for verkstedbygg innenfor området, skal vegetasjonsskjermen langs Osloveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Beplantede områder tillates ferdigstilt senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Innenfor grønnstrukturen langs Nidelva skal det bygges en gangpromenade på søyler langs elvebredden nordover fra Ceciliebrua og innenfor bestemmelsesområde #1 og som skal være ferdigstilt før ferdigattest for verkstedsbygg kan gis.

Dato og signatur

