



Ivar Lykkes veg 1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.04.2018
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II, datert 13.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for at dagens hotell kan utvides med et nytt tårnhus med hotellrom og en utvidelse av konferansedelen i to til tre etasjer. Sentralt tema er virkninger av det nye høyhuset: Landskapshensyn, nær- og fjernvirkning, skyggevirksomhet og lokalklima.

2.1 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):
Hotell (1320)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Parkeringshus/anlegg (2083)

Kombinert samferdsel og teknisk infrastruktur – atkomst, varelevering, parkering, renovasjon (2800)

Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a, jf § 12-6):

Sikringssoner, frisikt (140) (kun vist med linjesymbol for frisiktlinje veg på plankart)

Bestemmelsesområde:

#1 Teknisk anlegg

2.2 Offentlige formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Byggeområde hotell/overnatting

3.1.1 Fellesbestemmelser

Eksisterende bebyggelse innenfor tillates revet og/eller ombygget innenfor byggegrenser og høyder vist på plankartet.

Bebyggelsen skal utformes slik, at den forsterker Ivar Lykkes veg som en attraktiv bygate for gående.

Luftinntak plasseres på tak, og skal vende bort fra E6 eller plasseres i fasade som vender bort fra E6.

Det tillates etablert inntil 25 parkeringsplasser innenfor formålet.

3.1.2 Arealbruk

Innenfor område H kan det oppføres hotell- og konferanselokaler med tilhørende funksjoner.

3.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt BRA for planområdet skal ikke overskride 20 500 m² BRA. Areal helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i maks tillatt BRA. Høye etasjer, over 4,7 meter, skal regnes uten tillegg for tenkte plan (f.eks. mesanin).

3.1.4 Plassering av bebyggelse

Hovedbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Rømningstrapper, takutstikk og trapper/ramper/nivåsprang i uteområder som er en del av bygningskonstruksjoner under bakken, tillates oppført utenfor viste byggegrenser. Nettstasjon tillates etablert utenfor byggegrense.

3.1.5 Høyde på bebyggelse

Innenfor planområdet kan bebyggelsen oppføres med maks høyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

3.1.6 Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet, og i godt samspill med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder fargebruk, materialbruk og funksjon.

Ut mot Ivar Lykkes veg mot sør og øst skal bebyggelsen ha fasadeuttrykk og materialbruk med høy estetisk kvalitet.

Som del av byggesøknad skal det følge 3d-illustrasjoner som dokumenterer overnevnte om estetisk og arkitektonisk uttrykk på nytt tårnhus, sett i sammenheng med omgivelsene.

§4. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

4.1.1 O_KV Ivar Lykkes veg

Ivar Lykkes veg skal opparbeides som vist på plankartet, etter gatebruksplan, utarbeidet av Trondheim kommune.

4.1.2 F_KV

Ivar Lykkes veg (øst-vest) skal opparbeides som vist på plankartet, etter gatebruksplan, utarbeidet av Trondheim kommune.

4.1.3 O_GS og f_FT

Gang- og sykkelveg og fortau skal opparbeides som vist på plankartet, etter gatebruksplan, godkjent av Trondheim kommune.

4.1.4 Avkjørsel

Det tillates tre avkjørsler til byggeområdet hotell (H) fra Ivar Lykkes veg øst-vest. Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Det skal etableres sikker kryssing for fotgjengere ved alle atkomster der bilatkomst krysser fortau.

4.2 Parkering P

Det skal etableres parkeringsplasser på området.

4.3 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrase KF

4.3.1 Arealbruk

Innenfor område KF tillates atkomstveg fram til parkeringskjeller, bussoppstillingsplasser, varemottak og renovasjon. Det tillates lokalisert varelevering, renovasjon og oppstillingsplasser for buss innenfor området. Arealbruken skal være i samsvar med gatebruksplan, utarbeidet av Trondheim kommune.

4.3.2 Avfallshåndtering/renovasjon

Renovasjon skal plasseres i bebyggelsen innenfor formål hotell (H). Sammen med byggesøknad skal løsninger for avfallshåndtering beskrives.

§5. HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

5.1 Sikringszone (pbl § 11-8a)

5.1.1 Frisiktlinje vegkryss (ikke vist skravur på plankartet pga lesbarhet)

I området mellom frisiktlinjer skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

§6. BESTEMMELSESONRÅDE

6.1 Bestemmelsesområde #1 Teknisk anlegg

Det tillates oppført tekniske installasjoner på tak innenfor bestemmelsesområdet. Tekniske bygg skal dekke maks 50 % av takflata (maks 660 m²) og kan ikke være høyere enn 3 meter over gesims, til maks kote +161.

§7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, luftforurensning og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. 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 støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensener som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1442:2016, kapittel 4, og Planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn.

Det skal utarbeides skiltplaner for brukerne av området.

Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum og for utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveger for de berørte eiendommene.

7.2 Geoteknikk

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/ grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

7.3 Håndtering av forurensning i grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

7.4 Støy

Lydforhold for ny bebyggelse skal tilfredsstillende de krav som stilles i TEK17 kvantifisert i NS 8175:2012, lydklasse C. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige fasadetiltak for skjerming av støy. Lydisolasjon i fasade til nye konferanserom skal dimensjoneres for å tilfredsstillende krav til innendørs lydnivå som i undervisningsrom i skoler.

7.5 Tekniske planer

7.5.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det for det enkelte delområdet, følge detaljert og kotesatt plan for det aktuelle delområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og terreng, overvannsløsninger/fordrøyningsanlegg, nedgang til garasjeanlegg, nettstasjoner, bil- og sykkelparkering, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, varelevering, avfallshåndtering, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Utomhusplanen skal være i samsvar med gatebruksplanen, utarbeidet av Trondheim kommune.

7.5.2 Teknisk plan

Sammen med søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur, som blir berørt av tiltaket som inngår i den enkelte søknaden. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

7.6 Overvannsløsninger

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket, og skal ivareta fordrøyning av overvann på egen tomt ved lokal infiltrasjon og i planområdet totalt sett. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 8. REKKEFØLGEKRAV

8.1 Infrastruktur

Kollektivterminalen på Tiller skal være etablert, før brukstillatelse kan gis.

Offentlige og felles samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være etablert, før brukstillatelse kan gis.

8.2 Renovasjon

Godkjent teknisk plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

8.3 Parkering

Parkeringsplass i kjeller skal være opparbeidet, før brukstillatelse kan gis.

8.4 Ferdigstillelse av uteareal

Uteoppholdsareal innenfor planområdet skal være ferdigstilt, før brukstillatelse kan gis.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).