



## Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 2.3.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i to nivåer merket Asplan Viak, datert 19.12.2019, senest endret 11.2.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny politistasjon, samt areal for kontor/lager/industri.

Området Vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

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

- Parkeringshus/-anlegg SPH (2083)

Området Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

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

- Næringsbebyggelse BN (1300)
- Energianlegg BE (1510)
- Kontor/tjenesteyting BKB (1831)

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

- Kjøreveg SKV (2011)
- Fortau SF (2012)
- Sykkelveg/-felt SS (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT (1831)
- Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)
- Kollektivholdeplass SKH (2073)

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**

- Grønnstruktur G (3002)

#### **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- Sikringssone – frisikt (H\_140)

#### **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**

- Bestemmelsesområde #1, #2 – beredskap

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan uteareal på tomta skal opparbeides. Overgang til tilgrensende offentlige arealer utenfor planområdet skal vises, i tillegg til prinsippsnitt hvor eksisterende og nye koter fremgår. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, belegning, materialbruk, skilt, trapper, evt. forstøtningsmurer, utforming av veger, naturlige ledelinjer, gangforbindelser, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, møblering og andre faste installasjoner, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Det skal nyttes allergivennlige planter.

Til søknaden om tillatelse for tiltak skal det i forbindelse med utomhusplanen utredes mulighet for bevaring av eksisterende trær, og planting av nye trær.

#### § 3.2 Offentlige og felles formål.

Arealer merket o\_ skal være offentlige formål. Areal merket f\_ skal være felles for hele planområdet.

#### § 3.3 Adkomst og parkering

Adkomst til BN og BKB skal skje fra f\_SKV. Øvrige avkjørsler er vist på plankartet.

Det skal minimum etableres 98 sykkelparkeringsplasser. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjoner for elbil og elsyssel. For BKB skal bilparkering løses på bakken med inntil 30 p-plasser for ansatte og besøkende. Øvrig bilparkering for tjenestebiler skal løses i p-kjeller. For BN skal bilparkering løses på bakken med inntil 10 parkeringsplasser. Øvrig bilparkering skal løses i p-kjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering under tak.

#### § 3.4 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

#### § 3.5 Støy og luftkvalitet/støv

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442, tabell 3. Innendørs støynivå i bygningene skal ikke overstige grenseverdier i NS 8175.

Inntak til ventilasjonsanlegg for bebyggelsen skal vendes bort fra svevestøvkilde.

#### § 3.6 Overvannshåndtering

Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) skal integreres i grønnstrukturen. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av evt. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplan.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Næringsbebyggelse (BN)

Område BN kan nyttes til næringsbebyggelse. Maksimalt 50 % av total BRA kan benyttes til kontor. Resterende areal kan benyttes til lett industri og lager. Bygget skal ha hovedinngang i nordre del av tomta. Fasade mot Industriveien skal ha en variasjon i materialbruk/fargevalg, som bidrar til en vertikal oppdeling av fasaden. I første etasje skal minimum 15 % av fasade utgjøre vinduer.

### § 4.2 Energianlegg (BE)

Område BE skal nyttes til trafo/nettstasjon. Endelig plassering skal avklares i samråd med netteier.

### § 4.3 Kontor/tjenesteyting (BKB)

Område BKB skal nyttes til kontor/tjenesteyting.

### § 4.4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

### § 4.5 Grad av utnytting

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, skal ikke medregnes i BRA. BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

Parkeringsareal og annet areal under terreng skal ikke medregnes ved beregning av maks tillatt BRA.

### § 4.6 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte høyder som angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, støyskjermingstiltak samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 15 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

### § 4.7 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk og detaljering. Bebyggelsen mot Johan Tillers vei skal utformes med bymessig preg.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vertikalnivå 1 Under grunnen

### § 5.1 Parkeringshus/-anlegg (SPH1 og SPH2)

Parkeringshus/-anlegg er parkeringsanlegg under bakken.

Vertikalnivå 2 På grunnen

### § 5.2 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), sykkelveg/-felt (SS)

SV, o\_SKV, o\_SF og o\_SS skal opparbeides med bredder og areal som vist på plankartet.

### § 5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) og grøntareal (AVG)

o\_SVT og o\_AVG skal benyttes til rabatt, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Fyllinger

skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. AVG skal tilsås og beplantes.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)

o\_SKH skal opparbeides som vist på plankartet.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (f\_G)

f\_G skal opparbeides til et grønt preg med trerekke. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor grønnstrukturen.

## § 7 HENSYNSSONER (PBL 12-6)

§ 7.1 Sikringszone - frisikt (H\_140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanelen.

## § 8 BESTEMMELSESMOMRÅDER (PBL § 12-7)

§ 8.2 Bestemmelsesområde – beredskap (#1, #2)

Innenfor bestemmelsesområdene tillates utkjøring kun i forbindelse med utrykning. Områdene skal opparbeides med kjørbart dekke.

## § 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelser mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

§ 9.2 Tekniske planer

Teknisk plan for veg og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Teknisk plan for veg skal vise avkjørsel til offentlig veg, adkomst for varelevering, frisikt og sporing/svingradius for utrykningskjøretøy/servicekjøretøy.

§ 9.3 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9.4 Geotekniske forhold

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning. Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### § 9.5 Forurenset grunn og bygningsavfall

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensingsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes for dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

## § 10 REKKEFØLGEKRAV

### § 10.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o\_SKV, o\_SKH, o\_SF og o\_SS, o\_SVT og o\_AVG skal ferdigstilles før første ferdigattest kan gis for ny bebyggelse innenfor planområdet.

f\_SKV og del av tilknyttet avkjørsel mot Industriveien skal opparbeides med fast dekke og ferdigstilles før det gis ferdigattest for ny bebyggelse i felt BKB.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, renovasjon, elektro og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges en anleggsplan som viser at trafikkavvikling er ivaretatt gjennom anleggsperioden – og at forutsatt oppdeling av tiltak er hensiktsmessig i forhold til trafikkavvikling også i kommende byggetrinn.

### § 10.2 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse i felt BN.

### § 10.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være på plass før brukstillatelse til det enkelte felt kan gis.

Signatur