



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200018

Arkivsak:20/37400

Detaljregulering av Heggdalen, Bynesveien 46, gnr/bnr 418/1 og 418/3 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.12.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gottlieb Paludan Architects, datert 30.10.2020, senest endret 27.11.2020.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for et attraktivt undervisnings-, forsknings- og utviklingsmiljø innenfor havbaserte aktiviteter, gjennom å åpne for utvidelse av eksisterende kai, bedret tilgang til sjø/fjord og etablering av nytt driftsbygg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting – Laboratorier/undervisning/forskning (BOP1-4)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1-2)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-6)
- Annen veggrunn – teknisk (SVT1-3)
- Kai (SK)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Havneområde i sjø (VHS)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Faresone ras og skred (H310)
- Faresone flom (H320)

Bestemmelsesområder

- Flytebrygge (#1)

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.2 Parkering

Det skal etableres maksimum 16 bilparkeringsplasser og minimum 20 sykkelparkeringsplasser. Bil og sykkelparkering skal etableres i BOP1-3, med adkomst fra SKV1.

Det skal etableres nødvendig manøvreringsareal (snumulighet for lastebiler og renovasjonsbiler) innenfor BOP1-3 og SK.

3.3 Terrengebearbeidelse

Det tillates oppføring av støttemurer på maks 2,5 meter over terreng innenfor hele planområdet.

Det skal etableres for åpen, lokal overvannshåndtering der hvor planlagt tiltak medfører endringer.

Det skal etableres universelt utformet rampe fra SK til stranden i BOP4. Den tillates å krage ut over VHS. Rampen kan plasseres utenfor angitt byggegrense.

Strandlinje som ikke berøres av utbyggingstiltak, H320 og VHS, tillates kun brukt til mindre forskningsinstallasjoner, som ledninger, instrumenter og lignende. Dette skal gjøres så skånsomt som mulig.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Maksimal kotehøyde og grad av utnyttning er angitt på plankartet.

4.2 Offentlig og privat tjenesteyting / Laboratorier/undervisning/forskning (BOP1-4)

Området skal benyttes til laboratorier, bassenger, lager, samt teknisk infrastruktur for forskning i og på sjøen. Herunder inngår også kontor, undervisning, studieplasser og tilhørende fasiliteter.

Det skal opparbeides gangforbindelse mellom SVT1 og adkomstene til bebyggelsen i felt BOP2 og BOP3. Gangforbindelsen tillates etablert som trapp. Det skal etableres tilstrekkelig belysning langs forbindelsen.

Det tillates etablert rassikringstiltak i form av mur eller voll med maks 2,0 meters høyde over terreng. Rassikring skal oppføres innenfor byggeområde i felt BOP3.

Der hvor det ikke er angitt byggegrense innenfor BOP3 kan det bygges helt ut til formålsgrense.

4.3 Utforming av bebyggelse i felt BOP3

Bebyggelsen skal utformes med pulttak som skråner ned mot vest. Fargen skal være en rødtonet, med lignende metning og mørkhet som nabobyggene i nord og sør.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (SKV1)

Kjøreveg skal benyttes som hovedadkomst fra Bynesveien.

5.2 Veg (SKV2)

Kjøreveg tillates brukt som adkomst for eiendommene 418/4, 418/7 og 418/17.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områdene skal benyttes til funksjoner som naturlig hører til vegen som skulder, grøft, vegetasjon, støttemur, lysteknisk anlegg, rekkverk, skjæring og fylling. Slike arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Arealet tillates tilrettelagt for gang- og sykkelveg.

Eksisterende vegetasjon innenfor SVG4- SVG6 i skråning mellom bebyggelse og veg skal beholdes dersom veg- eller byggetiltak ikke krever at det fjernes.

5.4 Annen veggrunn – teknisk (SVT)

Innenfor SVT1, -2 og -3 skal det opparbeides hvilerepos for gående og syklende. Det skal plasseres benker på hvert hvilerepos.

5.5 Kai (SK)

Området skal benyttes til kaianlegg med tilhørende teknisk infrastruktur. Oppføring av kraner, nedstøpt rør, lysteknisk anlegg, boder, rekkverk, støttemurer, rampe, tilkomst flytebrygge og overdekt lagringsplass på maksimalt 100 m² tillates.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Bevaring kulturmiljø (H5701-4)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Ved tiltak som berører bygninger innenfor hensynssonen, skal tilstanden på eksisterende elementer vurderes utfra mulighet for reparasjon og vedlikehold av kulturminnet.

Vern av utebassenget omfatter ikke framtidige påbygg, så lenge bassengkonstruksjonen ikke skades og holdes synlig.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

Alle søknads- og ikke søknadspliktige tiltak iht. plan og bygningsloven som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (Byantikvaren) til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

6.2 Flomfare (H320)

Tiltak innenfor hensynssonen må være utformet og dimensjonert for å tåle flom.

6.3 Ras- og skredfare (H310)

Det skal dokumenteres hvordan tiltak innenfor hensynssonen sikres mot ras- og skredfare.

7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Flytebrygge #1

Det tillates etablering av flytebrygge på inntil 85m² innenfor bestemmelsesområdet.

8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

8.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge høydesatt plan for utomhusområder innenfor bebyggelses- og anleggsformål.

8.3 Gjenbruk av overskuddsmasser

Overskuddsmasser fra terrengendringer som ikke overskrider kriterier for forurensing, skal gjenbrukes til oppfylling til kai.

8.4 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

8.5 Vann og avløp

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal teknisk plan for vann og avløp, inkludert plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drenevann, være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

8.6 Forurenset grunn

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal 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.

9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Tillatelse til tiltak innenfor felt BOP3

Før det gis tillatelse til for tiltak innenfor felt BOP3 skal:

- Kollektivholdeplass Biologen i retning sentrum, oppgraderes for å tilredestille krav til universell utforming.
- Tilrettelagt kryssing fra holdeplass over fylkesveien oppgraderes.
- Hvilerepos i SVT1, 2 og 3, i tilknytning til adkomstveg opparbeides.
- Søknad om utslippstillatelse for spillvann være teknisk godkjent av Trondheim kommune. Det skal dokumenteres at utslippsledningen ligger dypt nok.
- Plan for renovasjonsløsning være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Teknisk plan for tiltak på offentlige samferdselsanlegg, herunder holdeplass og tilrettelagt kryssing, skal godkjennes av vegeier før opparbeidelse.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).