



Reguleringsbestemmelser til detaljregulering av Otto Nielsens veg 10 og Professor J.H.L. Vogt veg 1 og 3, r200002

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.12.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsplanen er vist med grense på to plankart merket Alternativ 1 og Alternativ 2 og STATSBYGG og Gottlieb Paludan architects, datert 14.10.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Hensikten

Hensikten med planen er å legge til rette for Ocean Space Centre, campus for NTNU og Sintef, med uterom som er attraktive både for bydelen og virksomheten.

§ 2.2 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting – Undervisning/ forskning (BOP)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Boligbebyggelse

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1-4)
- Fortau (SF1-6)
- Gangveg (SGG1-3)
- Sykkelveg (SS1-4)
- Gatetun (SGT1)
- Annen veggrunn — grøntareal (SVG1-3)
- Annen veggrunn – teknisk (SVT)
- Holdeplass (SKH1-2)
- Parkering (SPA)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (GBG1-6)
- Park (o_GP1-GP7)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Bestemmelsesområder

- Opparbeidelse av gangveg (#1-2)
- Tiltak under bakken (#3)
- Vilkår for bruk av akebakken (#4)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utforming av bebyggelsen

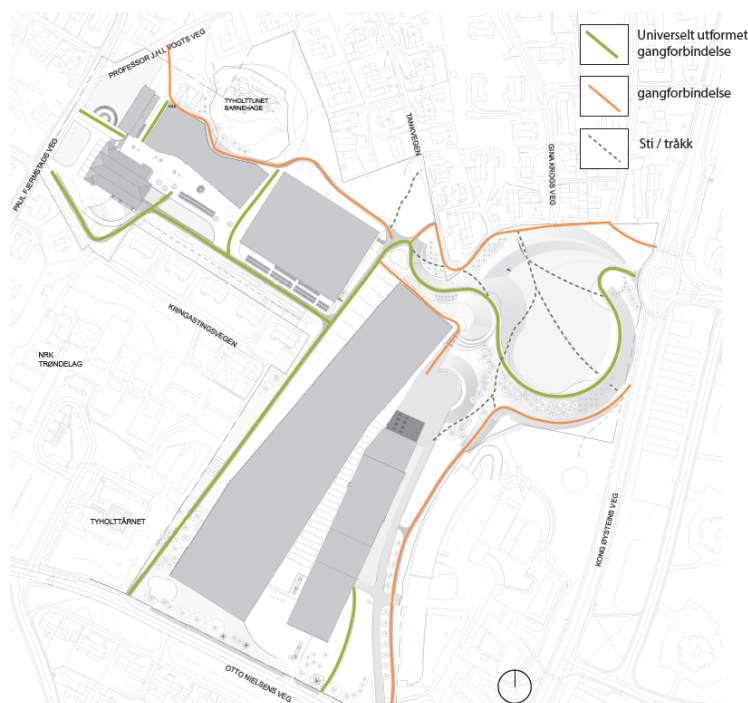
Fasader og uterom langs gater og gangveger skal utformes slik at fotgjengere og syklister som beveger seg i og forbi planområdet opplever det som attraktivt å ferdes her.

§ 3.2 Belysning

Gang- og sykkelveg, gangveger og fortau vist på plankart, skal ha belysning.

§ 3.3 Gangforbindelser

Gangforbindelser og stier/tråkk som vist i illustrasjonen nedenfor skal opparbeides.



§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Grad av utnyttning og høyde

Maksimal kotehøyde og grad av utnyttning (%BYA) er angitt på plankartet.

§ 4.2 Utforming av bebyggelse

Der det er mulig, skal fasader i førsteetasjene ha vinduer mot grøntområder og uterom.

Det tillates fasader uten vinduer og dører der det er nødvendig for virksomheten.

§ 4.3 Parkering for bil

Det skal etableres minimum 100 og maksimalt 120 parkeringsplasser for bil. Bilparkering skal i hovedsak plasseres i BOP1, med atkomst fra Otto Nielsens veg. Det tillates 3 parkeringsplasser for bil i BOP3 med atkomst via SPA 1. Det tillates 7 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i SGT1, med atkomst fra Paul Fjermstads veg. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal være avsatt til HC-parkering.

§ 4.4 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 515 sykkelparkingsplasser. 2% av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for større sykler med vogner og lignende. Det skal være sykkelparkering ved inngangene. Det skal legges til rette for parkering for bysykler ved inngangen fra Paul

Fjermstads veg.

§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

Området tillates benyttet til kontor, undervisning, forskningsfasiliteter, studieplasser, serveringssteder og fasiliteter for studentvelferd.

Hovedatkomst for fotgjengere og syklistere skal være fra Paul Fjermstads veg.

Hovedatkomst med bil skal være fra Otto Nielsen veg.

§ 4.6 BOP1

Innenfor området skal det etableres store bassenger, verksteder, lager og laboratorier, med tilhørende teknisk infrastruktur.

§ 4.7 BOP2

Innenfor området skal det etableres bassenger, verksteder og laboratorier, med tilhørende teknisk infrastruktur og arbeidsplasser. Eksisterende bygg tillates transformert og bygget om.

§ 4.8 BOP3

Innenfor området skal det etableres studie- og arbeidsplasser og undervisningslokaler.

Det tillates 3 HC- parkeringsplasser innenfor området.

§ 4.9 BOP4

Innenfor området skal det etableres undervisning/forskning og og/eller barnehage.

Barnehagens arealer skal oppfylle kommunens krav til uterom.

§ 4.10 Sørlig del av BOP2, BOP3 og BOP5

Innenfor felt BOP2 og BOP3 skal det etableres en plass for uteopphold og aktivitet. Det tillates etablert vannspeil her. Det tillates et bygg for kantine, publikumsrettede funksjoner, undervisning og formidling.

§ 4.11 Uteoppholdsareal (BUT)

Det tillates etablert garasjeplasser for 20 biler innenfor formålet, med maksimal innvendig takhøyde 3,5 meter over bakken, for eiendommene med gnr / bnr 57/168 – 172.

Resterende areal skal opparbeides som uteoppholdsareal.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gatetun (SGT1)

Arealet skal utformes som en grønn forplass foran hovedatkomst. Det tillates 7 HC-parkingsplasser, varelevering og sykkelparkering. Det skal etableres en universelt utformet gangveg opp til felt BOP3. Det tillates varelevering og renovasjon.

§ 5.2 Otto Niensens veg

Langs Otto Niensens veg skal det opparbeides sykkelveg med fortau.

§ 5.3 Harald Bothners veg, Paul Fjermstads veg og Asbjørnsens gate

Langs Harald Bothners veg, Paul Fjermstads veg og Asbjørnsens gate skal det opparbeides fortau.

§ 5.4 Gangveg

o_SGG2 skal opparbeides for å tåle vekten av brannbil.

§ 5.5 Sykkelveg (o_SS1 – o_SS4) og Holdeplass (o_SKH1 – o_SKH3)

Sykkelveg (o_SS1 – o_SS4) og Holdeplass (o_SKH1 – o_SKH3) skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

§ 5.6 Parkering (SPA1)

Arealet skal benyttes til parkeringsplasser, atkomst til barnehage og varelevering. Det skal sikres atkomst for utrykningskjøretøy via parkeringsplass og langs fasaden på BOP3.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park (o_GP1 – o_GP7)

Parkene skal være offentlige.

Feltene, foruten areal markert #3 innenfor o_GP2, tillates brukt til rigg og anleggstrafikk i anleggsfasen. I anleggsfasen skal det sikres snarveg fra Tankvegen til Paul Fjermstads veg (o-SGS1).

§ 6.2 Terrengbehandling og beplantning

Felling av trær tillates bare i skjøtselsøyemed og når trær kommer i konflikt med bygg og anleggsrigg. Felling av trær skal skje i samråd med sakkyndig på skjøtsel i Trondheim kommune. Trær skal gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden. Ved tilsåing og beplantning skal det brukes stedegen vegetasjon.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges for biologisk mangfold, pollinerende insekter og fugler med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Ved nyplanting skal det benyttes vekster som ikke er allergifremkallende. Det skal ikke brukes planter som utgjør en trussel for det biologisk mangfold.

Riggområde i friområdet skal trykkavlastes, slik at man unngår komprimering av masse for senere vegetering.

§ 6.3 o_GP1 og o_GP2

Området skal utformes for lek, aktivitet og rekreasjon. Det skal etableres akebakke i felt o_GP2, med varierte muligheter for aking og vinterlek.

o_GP1 og o_GP2 tillates endret med nye terrengformasjoner, bygget opp av masser fra utgravingen i felt BOP1. Det skal plantes trær ved felt BOP1 for å dempe høydevirkningen av fasaden i BOP1.

Det tillates etablert fordrøyningsbasseng under o_GP1 og o_GP2.

§ 6.4 o_GP3 og o_GP4

Området skal formes for lek, rekreasjon og opphold. Området skal beplantes

Under bakkenivå i o_GP3 tillates etablert kjeller og tekniske installasjoner knyttet til bygg i felt BOP1.

§ 6.5 o_GP5

Arealet skal benyttes til park, og brukes til lek, rekreasjon og opphold.

§ 6.6 o_GP6 og o_GP7

Arealet opparbeides som park og forplass til hovedinngang til anlegget.

§ 6.7 Blå-grønnstruktur

o_GBG1 -6 skal opparbeides som grønne arealer med trær. Områdene kan ha arealer med faste dekker innimellom. Det tillates fordrøyningsarealer/regnbed innenfor områdene.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Bevaring kulturmiljø H570 og H570_1

Bevaringsverdige bygninger tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Det opprinnelige uttrykk i fasaden med hensyn til utforming, materialbruk, og fargeskala bevares.

Skipsmodelltankens opprinnelig inngangsparti og trapperom gjennom alle etasjer skal bevares.

Ved tiltak som berører vernede elementer, skal tilstanden på eksisterende elementer vurderes utfra mulighet for reparasjon og vedlikehold av kulturminne.

Alle søknads- og ikke søknadspliktige tiltak iht. plan og bygningsloven som har betydning for verneinteressene, skal forelegges byantikvaren til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

§ 7.2 Sikringszone - Frisikt

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Arealet tillates brukt til midlertidig bygge og anleggsområde for opparbeidelse av veg og fortau. Arealet skal istandsettes etter at anleggsarbeidet er ferdig.

§ 8.2 Tiltak under bakken #2

Det tillates etablert konstruksjoner under bakken. Konstruksjoner under bakken kan ikke komme i konflikt med eksisterende tekniske føringer i bakken.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #3

Området tillates ikke benyttet til anlegg- og riggområde. Det skal tilrettelegges for at området kan brukes til aking i anleggsfasen. Det tillates at terrenget arronderes for å lage en best mulig akebakke i anleggsperioden.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse skal det følge en detaljert og høydesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal i tillegg illustreres i 3D-format.

§ 9.2 Krav om opparbeidelsesplan for offentlig grønnstruktur

Teknisk plan for opparbeidelse av grønnstrukturen skal være godkjent av Trondheim kommune, før det kan gis tillatelse til tiltak i areal regulert til offentlig grønnstruktur.

§ 9.3 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlig kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, annen veggrunn, og vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet. Teknisk plan skal redegjøre for eventuell trinnvis etablering av ny teknisk infrastruktur og omlegging av eksisterende teknisk infrastruktur.

§ 9.4 Geoteknisk prosjektering

Ingeniørgeologisk og geoteknisk prosjektering for lokal stabilitet av byggegrop skal foreligge ved søknad om tillatelse tiltak.

§ 9.5 Plan for bygge- og anleggsfasen

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:

- 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.
- trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Det skal legges vekt på trygg skoleveg.
- trygg skoleveg forbi anleggsområdet.
- sikring av byggegrop og nødvendig skjerming mot boliger.
- hvordan vernede bygninger sikres mot skade.

Naboer skal holdes orientert om arbeidet i anleggsfasen.

§ 9.6 Miljøovervåking anleggsfasen

For boliger som blir støyutsatte skal det etableres målinger. Eventuelle overskridelser skal følges opp med umiddelbare tiltak.

§ 9.7 Dokumentasjon av bebyggelsens utforming

Med søknad om tiltak skal følge detaljtegninger av viktige overganger, som fasadens møte med terreng, gesims og materialskifter i fasade, samt møte med eksisterende bebyggelse. Tegninger skal angi material- og fargebruk på alle synlige flater.

§ 9.8 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje på egen tomt. Med søknad om tiltak skal det følge en godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 9.9 Slukkevann

Behov for slukkevann skal løses uten at det fører til behov for økt kapasitet i offentlig ledningsnett.

§ 9.10 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.

§ 9.11 Brann og eksplosjonsfare

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en plan for håndtering av brann og eksplosjonsfare i forbindelse med leveranse og lagring av farlige gasser og annet brannfarlige stoff. Avbøtende tiltak skal beskrives, og det skal dokumenteres hvordan disse blir ivarettatt. Hvert bygg innenfor planområdet skal ha atkomst for brannbil.

§ 9.12 Medvirkning

Barn og unge skal inviteres til medvirkning om utforming av felt o_GP1- o_GP4. Redegjørelse for barns medvirkning skal følge søknad om tiltak.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Nytt fortau langs Harald Bothners veg, Paul Fjermstads veg og Asbjørnsens gate (o_SF2) skal være etablert før anleggstrafikk kan starte.

§ 10.2 Det skal etablere ny gangveg fra Otto Nielsens veg gjennom Tyholtkilen senest ett år etter ferdigattest i felt BOP2.

§ 10.3 Tyholtkilen, o_GP3 og o_GP4, skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest i felt BOP2 kan gis.

§ 10.4 Etter at anleggsrigg er fjernet fra felt o_GP1 og o_GP2 skal parken reetableres. Dette skal være gjennomført senest ett år etter at ferdigattest for felt BOP2 er gitt.

§ 10.5 Sykkelveg med fortau langs Otto Nielsens veg (o_SS1 og o_SF1) skal være opparbeidet før ferdigattest for BOP1-4 kan gis.