



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Område mellom Kinnvegen og Marie Michelets veg, gnr/bnr 9/883 mfl. Detaljregulering (22/24024)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene :11.09.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter, datert 05.07.2023, senest endret 23.08.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for et anlegg for trykkskille som skal tilknyttes fjernvarmenettet, og en oppgradering av tilstøtende friareal.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
Fjernvarmeanlegg (1520)

Grønnstruktur
Blå/grønnstruktur (3002)
Friområde (3040)

Hensynssoner (H570)
Bevaring kulturmiljø (570)

Bestemmelsesområder (# 1)
Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fjernvarmeanlegg

3.1.1 Arealbruk

Det tillates etablert trykkskille for tilkobling til fjernvarmenettet.

3.1.2 Bygg som skal bevares

Eksisterende badstubygg er fredet etter lov om kulturminner, § 22a, ved vedtak fattet av Riksantikvaren, datert 6.5.2004. Bygget er fredet med henblikk på eksteriør, hovedstruktur og interiør.

Bygget skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper, i tett dialog med, og etter godkjenning av, antikvariske myndigheter.

Badstubygget tillates flyttet til angitt plass i o_FRI1, og i henhold til anvisninger fra antikvariske myndigheter (fylkeskommunen).

Bygget skal dokumenteres gjennom oppmåling og fotografering før flytting.

Bygningen må flyttes hel, og må avstives tilstrekkelig før flytting. Det skal ikke gjøres noen varige endringer i bygningens eksteriør eller interiør som følge av flyttingen.

3.1.3 Uterom

Areal rundt trykkskillet skal opparbeides med parkmessig preg, og skal framstå som en del av tilstøtende friområde. Det tillates et steinsatt areal eller areal med armert gress mellom trykkskillet og Marie Michelets veg. Arealet kan benyttes for oppstilling av servicebil ved vedlikehold, og størrelse av arealet skal være i samsvar med slik bruk.

3.1.4 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

3.1.5 Bebyggelsens plassering

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

3.1.6 Bebyggelsens høyde

Ny bebyggelse tillates ikke å bygges høyere enn eksisterende badstubygg.

3.1.7 Utforming

Trykkskillet skal etableres delvis nedgravd i terrenget. Deler av bygget som ligger over grunnen skal i form og uttrykk tilpasses eksisterende badstubygg.

Bebyggelsen skal ha tradisjonelt saltak, møneretning er angitt på plankartet. Fasader skal i hovedsak utføres i tre. Taktekking skal utføres i skifer.

Det skal etableres sitteplasser under tak på byggets langsida mot FRI 1 og 2.

Trykkskillet eksteriør skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Ved nyetablering av grønnstruktur bør trær og vegetasjon plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen, og dermed kan brukes til vanning.

For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen, skal det vurderes bruk av permeable overflatematerialer på uteområdet.

Trondheim kommunes "Veileder for arbeid nær trær" skal følges.

§4.2 Blå/grønnstruktur

Området skal inngå som en del av grøntdraget langs tilstøtende gang/sykkelveg. Området tillates tilrettelagt for opphold, lek og aktivitet.

§ 4.3 Friområde

FRI1 og 2 er offentlige friområder. Eksisterende badstubygg kan flyttes til angitt plass innenfor FRI1, utover dette tillates det ikke oppført bygg i o_FRI 1.

Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser innenfor friområdene.

Innenfor FRI1 skal det være en ballbane, med slitesterkt dekke. På området tillates tilrettelegging for enkel friidrettstrening. Det tillates etablert areal med fast dekke for adkomst for driftskjøretøy for drift og vedlikehold av banearealet.

FRI2 skal opparbeides med parkmessig preg, med leke-, aktivitets- og oppholdssoner for ulike aldersgrupper etter plan godkjent av kommunen. Det skal etableres et trimareal, med minimum tre apparater. Vegetasjon skal benyttes for å dele området inn i soner. Barn og unge skal gis anledning til medvirkning med tanke på innhold og utforming.

Det tillates etablert ballfangnett som skjerming mellom baneareal og parkområdet.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Bevaring kulturmiljø - H570

Planområdet inngår i Persaunet leir, og reguleres til hensynssone for bevaring grunnet spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi. Eksisterende badstubygg i hensynssonen tillates ikke revet.

Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er kun tillatt på nærmere angitt plassering. Bebyggelsen skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene.

Før det kan gis tillatelse til tiltak på eksisterende bebyggelse, eller tillatelse til oppføring av ny bebyggelse, skal det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§6 BESTEMMELSESONRÅDE

§6.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde - #1

Areal merket med bestemmelsesområde #1 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak for plassering av bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500, teknisk godkjent av kommunen. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal vise sykkelparkeringsplasser, eventuelle støttemurer,

belysning, møblering av leke-, aktivitets- og oppholdsareal, og areal for lokal overvannshåndtering. Gangstiene skal være målsatte og vise stigningsforhold. Planen skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 7.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, rutiner for avfallshåndtering, driftstider, beskyttelse og ivaretagelse av vegetasjonen, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520, kapittel 6 og T-1442/2021, kapittel 6, tilfredsstilles.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges

§ 7.3 Tekniske planer

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før relevant tillatelse til tiltak kan gis.

Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannstiltak, skal være etablert og ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan før trykkskillet settes i normal drift.

§ 7.4 Vegetasjon

Eksisterende trær langs Marie Michelets veg skal beskyttes og bevares i anleggsperioden. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved masseflytting, opparbeiding og beplantning av areal. Dersom fremmede arter berøres i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.

§ 7.5 Friområder

Planer for opparbeidelse av friområdene skal være teknisk godkjent av kommunen. Planene skal også forevises forvalter av nærmiljøanlegg i kommunen som skal godkjenne valg av installasjoner og trimapparater.

FRI1 skal være opparbeidet før trykkskille i fjernvarmeanlegget settes i normal drift. Dersom trykkskillet settes i normal drift i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende vekstsesong.

Eksisterende fjernvarmeledning som går over FR1 skal isoleres. Dette skal utføres på en slik måte at banearealet kan islegges på vinterstid. Fjernvarmeledningen skal være isolert etter planer godkjent av kommunen senest to måneder etter at trykkskillet er satt i normal drift.

FR12 skal være ferdig opparbeidet etter planer teknisk godkjent av kommunen senest to måneder etter at trykkskillet i fjernvarmeanlegget er satt i normal drift eller etter at det gis ferdigattest for arbeidene med flytting av badstubygget – det som inntreffer sist, dog innen byggesakens gyldighetsperiode. Eventuelle sesongavhengige arbeider skal være ferdigstilt innen juli påfølgende år.

§ 7.6 Overvann

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til private fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, som f.eks. regnbed, skal vurderes, og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Eventuelle regnbed skal beplantes med egnede lokale arter, utformes med egnede lokale arter med god infiltrasjonsevne, og ha overløp til overvannsnett

Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i friområdet.

§ 7.7 Forurenset grunn

Før anleggsstart og/ eller igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 7.8 Avstand til private og offentlige ledninger

Før igangsetting av tiltak/ anleggsstart skal eksisterende ledninger påvises, og det skal foreligge en plan for å hensynta eller legge om disse.

§ 7.9 Tilkobling til VA-nett

Det skal tilrettelegges for at badstubygget kan tilkobles VA-nettet.

Før trykkskillet i fjernvarmeanlegget settes i normal drift skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett".

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

§ 7.11 Geoteknikk

Nødvendig geoteknisk prosjektering skal være ferdig før anleggsstart for trykkskillet. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.