



## **Del av Nidarø, detaljregulering**

### **Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.3.2017

Dato for godkjenning av bystyret: 14.3.2017

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med planens begrensning på plankart merket Pir II AS – alternativ 2, datert 13.2.2017, sist endret 13.2.2017, med bestemmelser senest datert 10.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 13.2.2017.

#### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Kjøreveg
  - Parkering
  - Fortau
  - Torg
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg
  - Annen veggrunn, grøntareal
- Grønnstruktur:
  - Naturområde
  - Turveg
  - Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag:
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssoner:
  - Faresone flomfare (H320)
  - Infrastruktursoner - krav vedrørende infrastruktur (H410)
  - Sone med særlige angitte hensyn - bevaring naturmiljø (H560)

#### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

##### **§ 3.1 Utforming av utomhusarealer**

Utomhusarealene skal utformes i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan.

Utforming av utomhusareal innenfor bygge- og anleggsområde skal utformes i sammenheng med inntilliggende grønnstruktur. Det skal legges spesiell vekt på god utforming, uten terrengsprang, i overganger mellom utomhusarealer innenfor bygge- og anleggsområdet og offentlig grønnstruktur.

### § 3.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 500 sykkelparkeringsplasser innenfor o\_Torg1 og o\_Torg2.

### § 3.3 Bil- og motorsykel parkering (o\_P1 og o\_P2)

Det tillates opparbeidet maksimalt 100 bilparkeringsplasser innenfor planområdet. Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres maksimum 20 motorsykkelparkeringsplasser.

### § 3.4 Arrangementsplan

Ved større arrangement, som for eksempel eliteseriekamper, breddeturneringer, store messer, storkamper og konserter, skal det utarbeides en arrangementsplan, som skal godkjennes av Trondheim kommune, Statens vegvesen og Politiet. Planen skal redegjøre for:

- Arrangementstype
- Beskrivelse av arrangementet
- Oversiktskart
- Kart over nærområdet
- Oppsett av hallen
- Trafikkavvikling/parkering
- Forholdet til naboer
- Informasjonstiltak om stengt parkering, anbefalt reisemåte
- Forventet totalt besøk, beregnet reisemiddelfordeling mellom gåing/sykling, kollektiv, bil og taxi.
- Alarmrutiner/rømningsforhold
- Beredskap/sikkerhet

I planen skal det beskrives virkninger av arrangementet og det skal klargjøres hvilke tiltak som må gjennomføres.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, KB

### § 4.1 Arealbruk

Bebyggelse innenfor område KB skal benyttes til idrett, messe, konsert og undervisning, med tilhørende anlegg. Det tillates også kontor, konferanse-, restaurant- og kioskvirksomhet, tilhørende hovedformålet.

### § 4.2 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor området. Utforming av utomhusarealer skal tilrettelegge for kjøreadkomst til nettstasjonen(e) for vedlikehold.

### § 4.3 Grad av utnytting

Total utnyttelse innenfor byggeområdet skal ikke overstige 36.000 kvm BRA. Tenkte plan skal ikke regnes inn i bruksarealet.

### § 4.4 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på plankartet. Utenfor byggegrensene tillates rømningstrapper, tak over innganger, porter og varemottak.

### § 4.5 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. På tak over vringleareal mellom hallene, tillates oppbygg for overlys med et areal på

maksimalt 100 kvm og høyde maksimalt 3 meter over regulert høyde. Oppbygg skal trekkes inn minimum 4 meter fra gesims.

Tekniske installasjoner skal plasseres innenfor bygningskroppen.

#### **§ 4.6 Utforming av ny bebyggelse**

Ny bebyggelse skal ha et arkitektonisk uttrykk som gir sammenheng med eksisterende bebyggelse i formspråk, materialitet og utforming.

Fasadeutforming skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming og detaljering.

Fasadematerialer skal i hovedsak være tre, eventuelt delvis i tegl. Fasadene skal underdeles i ett eller flere horisontale felt. Det tillates bruk av glass og glassbyggestein, for å bryte opp fasadene.

Minimum 30 % av fasade skal ha åpninger i første etasje mot o\_Torg1 og o\_Park2, i form av dører og glassfelt.

Bebyggelsen skal ha tydelig annonserte hovedatkomster, mot Klostergata og mot torg ved Nidareid bru. Inngangssoner skal være overdekket.

Utvendige takflater skal utformes som grønne tak. Tilplanting av uønskede arter skal unngås.

#### **§ 4.7 Varelevering og avfallshåndtering**

Håndtering av avfall skal skje innendørs. Det skal settes av plass for avfallsrom innenfor bebyggelsen, og legges til rette for at avfall kan hentes med egnet bil. I søknad om tillatelse til tiltak skal det fremgå hvordan varelevering og avfallshåndtering skal skje.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Utforming av kjøreveger (o\_KV)**

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Snuplassen i enden av Klostergata skal dimensjoneres for at buss skal kunne slippe av passasjerer og snu.

Kjøreadkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet.

#### **§ 5.2 Torg (o\_Torg1 og o\_Torg2)**

o\_Torg1 og o\_Torg2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Arealene skal gis en bymessig utforming med materialbruk som gjenspeiler at arealene forbeholdes myke trafikanter. Arealets utforming og materialbruk skal utformes i sammenheng med inntilliggende samferdsels og grønstrukturarealer.

Det tillates midlertidige tiltak som messetelt, tivoli, salgsboder og lignende innenfor formålet. Disse tiltakene kan kun stå i inntil 3 uker per arrangement.

o\_Torg1 kan benyttes til utstillinger i forbindelse med arrangement, i form av telt, boder og lignende. Transport for opp- og nedrigging tillates kun i denne forbindelse. o\_Torg1 skal i hovedsak etableres som et grønt område, både i form av grønn overflate og med trær.

#### **§ 5.3 Fortau (o\_Fortau)**

o\_Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

#### **§ 5.4 Gang- og sykkelveg (o\_GS1 og 2)**

o\_GS1 og o\_GS2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

#### **§ 5.5 Annen veggrunn, teknisk (o\_AVT)**

o\_AVT skal være offentlig og opparbeides som vist på plankart. Det skal tilrettelegges for minimum 6 drosjer og 4 plasser for av- og påstigning.

#### **§ 5.6 Annen veggrunn, grønt (o\_AVG)**

Annen veggrunn skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

#### **§ 5.7 Parkering (o\_P1 og o\_P2)**

Det tillates etablert logistikkplass innenfor o\_P2. Logistikkplassen skal opparbeides med grusoverflate og trerekke. Øvrige kjøreareal og parkeringsplasser kan asfalteres. Det skal etableres svinghammer i nordenden av logistikkplassen.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Naturområde (o\_Naturområde)**

o\_Naturområdet skal være offentlig og opparbeides som vist på plankart.

##### **§ 6.1 Turveg (o\_Turveg)**

o\_Turveg skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Turveg skal tilrettelegges for adkomst og oppstilling av utrykningskjøretøy, som vist på illustrasjonsplanen.

##### **§ 6.2 Park (o\_Park1 og o\_Park2)**

I parkområder tillates det oppført anlegg for lek og uorganisert sport. Det tillates etablert nettinggjerder rundt tennisbanene, med høyde inntil 3 meter. Utforming av landskap skal tilpasses flomveger. Nye hevede terrengformer og andre bygde elementer skal ikke være til hinder for flomveger. Anlegget skal opparbeides som park, men i forbindelse med større arrangementer kan området tas i bruk til utstillinger, installasjoner og telt. Midlertidige gjerder, innretninger og installasjoner for store arrangement kan etableres for inntil 3 uker per arrangement. Opparbeidelse av området skal ikke være til hinder for evakuering av publikum eller tilgang for utrykningskjøretøy.

##### **§ 6.3 Park (o\_Park2)**

Det tillates det ikke etablert vegetasjon eller fast parkmøblering som kan hindre fremkommelighet i en evakueringssituasjon. Evakueringssonen skal etableres som en sammenhengende jevn overflate, uten terrengsprang eller andre oppkanter. Dette gjelder også i overganger mellom evakueringssonen og tiliggende områder. Overflater skal etableres med materialer som tåler rednings- og snøryddingskjøretøy.

##### **§ 6.4 Bevaring av enkeltrær**

Trær som er angitt som bevaringsverdige på plankartet, skal bevares. Fjerning av bevaringsverdig tre kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

### **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **§ 7.1 Friluftsområde i vassdrag**

Det tillates ingen inngrep i området.

## § 8 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDE

### § 8.1 Hensynssone - faresone flomfare, H320

Området er utsatt for flomfare ved en 200 års flom. Alle bygningsdeler under høydekote 3,04 meter skal kunne tåle påvirkning fra sjøvann/brakkvann/grunnvann.

Arealer innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelser. Utforming av landskap skal inkludere naturlige flomveger med tilstrekkelig størrelse.

### § 8.2 Hensynssoner med krav til infrastruktur, H410

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger. Det tillates etablering av nye ledninger innenfor hensynssonen.

### § 8.3 Hensynssoner med krav til infrastruktur, H560

Naturområdet langs Nidelva skal bevares og utvikles som et sammenhengende vegetasjonsbelte, og avgrenses mot park av turveg. Arealene skal opparbeides med stedegne arter. Det tillates ikke inngrep i naturområdet som kan forringe den økologiske funksjonen. Inngrep i og fjerning av vegetasjon (herunder busker og trær) kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i kommunen.

## § 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 9.1 Tekniske planer

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

Planene skal redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler fra offentlig kjøreveg.

### § 9.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og høydesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal følge prinsippene i illustrasjonsplanen som følger reguleringsbestemmelsene som vedlegg.

Planen skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse
- eksisterende og planlagt terreng
- eksisterende vegetasjon/trær som skal bevares og planlagt vegetasjon
- eksisterende og planlagt belysning
- materialbruk på overflater og overganger mellom ulike overflater
- trapper/ramper/forstøtningsmurer
- stigningsforhold på fortau, gang-/sykkelveger og kjøreveger
- sykkelparkering
- kjøreadkomst til nett- og pumpestasjoner
- oppstillingsplass for vedlikehold av ny pumpestasjon
- oppstilling og manøvrering for varelevering og avfallshåndtering
- oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell
- hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt

-sammenhenger og overganger mellom ubebygde arealer innenfor bygge- og anleggsformålet og inntilliggende offentlige samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur

-hvordan fremkommelighet ved evakuering er ivaretatt

Utomhusplanen skal redegjøre for eventuell trinnvis opparbeiding av utomhusarealer.

### **§ 9.3 Krav om opparbeidelsesplan for offentlig grønnstruktur**

Før det gis tillatelse til tiltak i areal regulert til offentlig grønnstruktur skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal vise utforming og materialbruk og være høydesatt.

### **§ 9.4 Parkeringsplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en parkeringsplan for motoriserte kjøretøy som viser brukskategorier, HC-parkering, motorsykkelparkering, med plassering og utforming av parkeringsplasser.

### **§ 9.5 Dokumentasjon av bebyggelsens utforming**

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal volum, fasader, material- og fargebruk og overgang til terreng vises i (fotorealistiske) perspektiver. Det skal fremlegges 3D-modell av planlagt tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det 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. Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bygde anlegg ved flom.

### **§ 9.6 Sikkerhet og beredskap**

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det sammen med dokumentasjon av sikkerhet ved brann følge en plan for innvendig og utvendig publikumsstyring ved dimensjonerende situasjoner.

### **§ 9.7 Anleggsstøy, støv og trafikkavvikling**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. 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 miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

### **§ 9.8 Støy**

Grenseverdier i TEK / NS 8175 må legges til grunn i prosjekteringen for å få tilfredsstillende støyforhold.

For aktivitet som ikke reguleres gjennom TEK eller støyretningslinjen T-1442/2016, slik som arrangementer, utendørs eller innendørs, som skal bruke forsterket lyd enten for tale eller musikk, skal grenseverdier og anbefalinger i IS-0327 «Musikkanlegg og helse» følges. Nye haller skal prosjekteres slik at skalkonstruksjonen ivaretar anbefalte grenseverdier i IS-0327 ved forventet aktivitet inne i hallene. Det må legges vekt på å unngå at det er behov for å ha åpne porter eller dører mens det er aktivitet med forsterket lyd inne i hallene.

### **§ 9.9 Riving**

Ved søknad om tillatelse til riving av bygninger skal det redegjøres for hvordan riving skal skje og hvordan rivingsmassene skal håndteres. Ved søknad skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

### **§ 9.10 Geoteknikk**

Rapport for geoteknisk/ingeniør-geologisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 9.11 Forurenset grunn**

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. Dersom det påvises forurensning, må det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne skal godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune.

### **§ 9.12 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann. Håndtering av overvann skal vurderes og planlegges i sammenheng med flomveger.

## **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 10.1 Opparbeidelse av Klostergata**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det være opparbeidet fortau i Klostergata i minimum 2,5 meters bredde, og veg med tilstrekkelig bredde til at det kan kjøres rutebuss, fra krysset ved Mauritz Hansens gate til planområdet.

### **§ 10.2 Forbindelse fra Ilen kirke til o\_Torg1**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert en bedre forbindelse fra Ilen kirke til o\_Torg1 utformet etter prinsippene om universell utforming.

### **§ 10.3 Opparbeiding av vegetasjonsbelte langs elva**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal vegetasjonsbelte H560 være ferdig opparbeidet i henhold til plan godkjent av naturforvaltningsmyndighet i kommunen.

### **§ 10.4 Opparbeiding av park (o\_Park)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal o\_Park1 være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 10.5 Turveg (o\_Turveg)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal o\_Turveg være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 10.6 Offentlige samferdselsanlegg**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal o\_Fortau, o\_AVG, o\_AVT og o\_Kjøreveg være ferdig opparbeidet, i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune.

**§ 10.7 Parkering (o\_P)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal offentlige parkeringsplasser være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Trondheim kommune.

**§ 10.8 Sykkelparkering**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal sykkelparkering være etablert etter planer godkjent av Trondheim kommune.

**§ 10.9 Gang- og sykkelveg (o\_GS1)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet fra brohode Nidareid bru til Stadionbrua, etter plan godkjent av Trondheim kommune.

**§ 10.10 Gang- og sykkelveg (o\_GS2)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet fra Klostergata til o\_GS1, etter plan godkjent av Trondheim kommune.

**§ 10.11 Torg (o\_Torg1 og o\_Torg2)**

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal offentlige torg være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

Vedlegg 1. ILLUSTRASJONSPLAN ALTERNATIV 2, UTARBEIDET AV PIR II AS, DATERT 10.2.2017 OG REVIDERT I HENHOLD TIL BYSTYRETS VEDTAK 14.3.2017