



Lade idrettsanlegg, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.2.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 26.4.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Tegn 3, datert 4.3.2016, senest endret 6.2.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planforslaget er å videreutvikle Lade idrettsanlegg med nye idrettsbygg og å bedre tilgjengeligheten til anlegget for gående, syklende og reisende med kollektivtrafikk. Hensikten med planen har også vært å sikre de eksisterende landskapskvalitetene når det gjelder åpenhet, terreng og parkpreg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turveg
- Park

Hensynssoner

- Sikringssone friskt

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1 og #2, etablering av snarvei

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Landskapsplan

Illustrasjonsplanen til reguleringssaken (datert 6.2.2017) i målestokk 1:500 viser planlagt full utbygging.

For hvert byggetrinn skal det utarbeides en detaljert landskapsplan i målestokk 1:200 for det arealet som skal opparbeides i det aktuelle byggetrinn. Byggetrinn defineres som omsøkt ny bebyggelse, samt areal det er knyttet rekkefølgekrav om opparbeidelse av.

Denne planen skal vise planlagt bebyggelse, avkjørsler, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, gjerder, forstøtningsmurer, trapper, ramper, naturlige ledelinjer, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, møblering, skilt og belysning med mer.

Planen skal redegjøre for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på oppholdsareal.

Det skal gjøres rede for midlertidige tiltak som avviker fra situasjonen etter full utbygging som vist i illustrasjonsplan datert 6.2. 2017.

§ 3.2 Mindre installasjoner og byggverk

Det tillates oppført mindre byggverk knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, mindre installasjoner for lek og opphold, samt tak over sykkelparkering og lignende utenfor viste byggegrenser. Med «mindre byggverk» menes byggverk med maksimal størrelse 50 m² BYA og maksimal høyde 4,5 meter. Plassering og utforming skal forelegges byantikvaren og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.3 Belysning av baneanlegg

Det tillates etablert master for flombelysning av baneanlegg på inntil 25 meters høyde.

Flomlysanlegget kan maksimum ha en lysstyrke tilsvarende 500 lux på fotballbanen ved kampavvikling og maksimum 200 lux ved trening. Lysarmatur skal monteres slik at blinding og strølys til omgivelsene unngås.

§ 3.4 Støyskjerming

Støyskjerm i 1,2 meters høyde skal etableres mot Haakon VII's gate og plasseres som vist på plankart. Det kan etableres snarveger i støyskjermen til idrettsparken på egnede steder langs Haakon VII's gate.

Støyskjermen skal utformes slik at den ikke øker støybelastningen på eventuelt støyfølsomme områder utenfor planavgrensningen.

Det tillates ikke montert reklameskilt på støyskjermen ut mot Haakon VII's gate.

§ 3.5 Trapper og murer

Terrengtrapper og støttemurer på inntil tre meter med overkant som følger øvre terrengnivå tillates utenfor byggegrensene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5, punkt 1

§ 4. 1 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet og med godt samspill, både når det gjelder fargebruk og materialbruk. Monotone visuelle uttrykk skal unngås.

Bebyggelsen skal ha en utforming og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- og plassrom.

Bruk av sterkt lysreflekterende materialer skal unngås på tak og i fasader. Det tillates anlegg for solfangst på tak selv om dette kan være lysreflekterende.

Arealer som ikke benyttes til idrettsbygg, idrettsflater eller nødvendig infrastruktur skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjonsbruk. Det skal tilrettelegges for opphold og aktivitet.

§ 4.2 Høytaleranlegg

Det kan etableres et desentralisert høytaleranlegg ved idrettsbanene.

Høytaleranlegg kan kun brukes for speakertjeneste under kamper og større turneringer.

Høytalerbruk skal avsluttes senest kl.23:00.

I tidsrommet 07-23 skal lydnivået ved fasade på utsatte boliger $L_{pAeq\ 30\ min}$ være mindre enn 65 dB og L_{pAmax} være mindre enn 75 dB.

I tidsrommet 23-07 skal lydnivået ved fasade på utsatte boliger L_{pAmax} være mindre enn 55 dB.

§ 4.3 Parkering for bil

Innenfor felt o_IA1 tillates maksimalt 21 parkeringsplasser for bil, minst tre av disse skal utformes som HC-plasser

Innenfor felt o_IA2 tillates maksimalt 127 parkeringsplasser for bil, minst seks av disse skal utformes som HC-plasser.

HC-plasser skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-plasser skal merkes både i underlag og på stolpe eller på vegg.

Minst 10 % av plassene innenfor hvert felt skal tilrettelegges med ladestasjon for EL-bil.

§ 4.4 Atkomst utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste

Det skal være tilrettelagt for kjørbare atkomst helt frem til hovedinngang og hovedangrepsvei i byggverk.

§ 4.5 Offentlig tjenesteyting – o_OP

Arealet skal være offentlig og benyttes til driftsstasjon for Trondheim kommune.

Tillatt maks % BYA er angitt på plankartet.

§ 4.6 Idrettsanlegg – o_IA1

Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

Tillatt maks % BYA er angitt på plankartet. Av tillatt % BYA tillates ny bebyggelse tilsvarende 4.100 BYA m², øvrig BYA tillates benyttet til parkeringsareal.

§ 4.7 Idrettsanlegg – o IA2

Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

Det skal være publikumsinngang til bygg både mot vrimeareal o_GT1 og rettet mot gående fra Haakon VII's gate.

Tillatt maks % BYA er angitt på plankartet. Av tillatt % BYA tillates ny bebyggelse tilsvarende 6.100 BYA m², øvrig BYA tillates benyttet til parkeringsareal.

o_GS1 kan midlertidig legges rundt eksisterende bebyggelse innenfor o_GT1 og o_IA2 inntil denne rives.

§ 4.8 Idrettsanlegg – o IA3

Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål i form av utendørs tennisbaner og fotballstadion med tilhørende anlegg.

Det tillates oppført et kameratårn med maksimal høyde 5 meter og maksimal BYA 25 m² innenfor formålsområdet.

Innenfor viste byggegrenser tillates oppført tribuneanlegg med garderober og klubblokale.

Det skal være valgmuligheter i tribuneanlegget med hensyn til sitteplasser for brukere av rullestol. Tribuneanlegget skal ha teleslyngeanlegg knyttet til høyttaler og forsterkeranlegg.

Innganger til tribuneanlegget skal utformes slik at dørslag ikke overlapper areal avsatt til gående samferdselsanlegg.

§ 4.9 Idrettsanlegg – o IA4

Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

§ 4.10 Idrettsanlegg – o IA5

Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

Det tillates oppført et kameratårn med maksimal høyde 5 meter og maksimal BYA 25 m² innenfor formålsområdet.

§ 4.11 Nærmiljøanlegg - o NA 1-2

Området skal være offentlig og skal legges til rette for egenorganisert idrett og lek.

§ 4.12 Renovasjonsanlegg - o RE 1-2

Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger innenfor formålsområdet.

§ 4.13 Trafo o KT

Innenfor felt o_KT kan det etableres en nettstasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5, punkt 2

§ 5.1 Veg - o_V1

Vegen er adkomstvei inn til idrettsanlegget. Veien skal være offentlig og opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§5.2 Veg - o_V2

Arealet skal være offentlig og benyttes som snuplass for o_V1. Snuplassen skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Veg - o_V3

Vegen (del av Haakon VII's gate) skal være offentlig og opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5.4 Fortau - o_F 1-3

Arealet skal være offentlig og opparbeides som fortau med fast dekke i minimum 2,5 meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5.5 Fortau - o_F 4

Arealet skal være offentlig og opparbeides som fortau med fast dekke i minimum 2,5 meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.6 Sykkelveg - o_S 1-3

Arealet skal være offentlig og opparbeides som sykkelveg med fast dekke i minimum tre meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5.7 Sykkelveg -o_S 4

Arealet skal være offentlig og opparbeides som sykkelveg med fast dekke i minimum tre meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.8 Gang-/sykkelveg - o_GS 1-2

Arealet skal være offentlig og opparbeides med fast dekke i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

o_GS1 kan midlertidig legges rundt eksisterende bebyggelse innenfor o_GT1 og o_IA2 inntil denne rives.

§ 5.9 Gatetun - o_GT 1-3

Arealet skal være offentlig og skal opparbeides som vrimleareal tilrettelagt for opphold, gående og syklende.

§ 5.10 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_VT 1

Arealet skal være offentlig og opparbeides som trafikkareal.

Det tillates etablering av inntil to HC-parkeringsplasser innenfor formålsområdet i tilknytning til ny driftsstasjon.

§ 5.11 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_VT 2-3

Arealet skal være offentlig og opparbeides som trafikkareal.

Det tillates etablering av trapper, ramper og lignende i tilknytning til eksisterende bebyggelse

innenfor formålsområdet.

§ 5.12 Annen veggrunn – grøntareal - o_VG

Arealet skal sås til og beplantes eller opparbeides med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

o_VG skal beplantes med oppstammede trær etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Deler av o_VG langs o_PA kan tilrettelegges som av- og påstigningsareal. Der det anlegges slike soner, skal det benyttes rotvennlig bærelag.

§ 5.13 Parkering – PA

Arealet skal være offentlig og benyttes som bussoppstillingsplass samt være hente- og bringesone for idrettsanlegget.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR pbl § 12-5, punkt 3

§ 6.1 Park o_P 1-2

Arealet skal benyttes som offentlig park. Parken skal være tilrettelagt for opphold og aktivitet etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.2 Grønnstruktur – f_G 1

Arealet skal være felles for gnr/bnr 412/250 og 412/381. Området skal opparbeides parkmessig med trær og annen vegetasjon etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.3 Grønnstruktur – o_G 2

Arealet skal være offentlig og opparbeides parkmessig med trær og annen vegetasjon etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.4 Turvei o_TV

Arealet skal være offentlig og opparbeides som turvei i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER pbl § 12-6

§ 7.1 Sikringssone – Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 8 BESTEMMELSEOMRÅDER pbl § 12-7

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres snarvei som forbinder gang- og sykkeltilbudet innenfor planområdet med gang- og sykkelveg langs Lade allé. Snarveiene skal opparbeides med fast grusdekke i minimum bredde 1,2 meter.

§ 9 MILJØFAGLIGE FORHOLD

§ 9.1 Energikrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for energibruk og mulige tiltak for å redusere klimafotavtrykket.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Landskapsplan

Detaljert plan i målestokk 1:200 for arealet som skal bygges ut i det enkelte byggetrinn, skal være godkjent av fagmiljø innen både grønnstruktur, idrett og samferdsel i Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 10.2 Tekniske planer for park, grønnstruktur, turvei og nærmiljøanlegg

Tekniske planer for park, grønnstruktur, turvei og nærmiljøanlegg innenfor felt o_P1-2, o_NA1-2 og o_G2 skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor disse feltene kan gis.

§ 10.3 Tekniske planer for veg

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg som skal bygges innenfor hvert byggetrinn skal være godkjent av vegeier (henholdsvis Statens vegvesen eller Trondheim kommune) før igangsettingstillatelse gis. Planene skal redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

§ 10.4 Tekniske planer for vann og avløp

Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 10.5 Tekniske planer for renovasjon

Tekniske planer for avfallsløsning for hvert byggetrinn skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis. Planen må gjøre rede for fremkommelighet for renovasjonsbil.

§ 10.6 Anleggsperioden

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 støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, tilfredsstilles, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

§ 10.7 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 10.8 Miljøteknisk undersøkelse av grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, må være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis tillatelse til tiltak. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 10.9 Trafikkavvikling

Før igangsettingstillatelse kan gis for tribuneanlegg innenfor felt o_IA3, skal det framlegges en plan for trafikkavvikling og parkering ved kamper med maks antall tilskuere som anlegget bygges for. Planen skal også vise eventuell disponering av parkeringsplasser utenfor planområdet. Plan for trafikkavvikling skal godkjennes av fagmiljø med samferdselskompetanse i Trondheim kommune.

§ 10.10 Atkomst utrykningskjøretøy, brann- og redningstjeneste

Før igangsettingstillatelse til byggverk innenfor planområdet skal en detaljert plan for adkomst for brann- og redningstjenester godkjennes av Trondheim kommune.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

§ 11.1 Veger

Før det kan gis brukstillatelse for nye idrettsbygg skal det etableres trafiksikre løsninger for henting og bringing av barn og andre brukere av anlegget. Det skal også sikres gang- og sykkelforbindelse fra Lade allé til Haakon VII's gate.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_IA1-3 eller o_OP skal snuplass innenfor felt o_V2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_OP skal felt o_VT1 med tilgrensende annen veggrunn (o_VG) være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_IA2 skal adkomstvei o_V1 med, tilgrensende annen veggrunn (o_VG), annen veggrunn (o_VG) mot Haakon VII's gate samt parkeringsanlegg o_PA1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.2 Gang- og sykkelveger

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt o_IA3 eller o_IA2 skal o_GS1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.3 Sykkelveg med fortau

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt o_IA2 skal sykkelveg med fortau (o_S4, o_F4) fra Lade allé til Haakon VII's gate være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.4 Gatetun

Før det kan gis brukstillatelse for idrettsbygg innenfor felt o_IA1 eller o_IA2 skal gatetun o_GT1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse for idrettsbygg innenfor felt o_IA1 eller o_IA3 skal gatetun o_GT2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse for idrettshall innenfor felt o_IA2 skal gatetun o_GT3 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.5 Parkering

Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA1 eller o_IA3, skal minimum tre parkeringsplasser for HC innenfor felt o_IA1 være opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA2 skal minimum seks parkeringsplasser for HC innenfor felt o_IA2 være opparbeidet.

§ 11.6 Sykkelparkering

Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA1, skal minimum 80 plasser for sykkelparkering være opparbeidet innenfor felt o_IA1 og/eller innenfor felt o_GT1.

Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA2, skal minimum 150 plasser for sykkelparkering være opparbeidet innenfor felt o_IA2 og o_GT3.

Før brukstillatelse kan gis for tribunebygg innenfor felt o_IA3, skal minimum 80 plasser for sykkelparkering være opparbeidet innenfor felt o_IA3 og/eller felt o_GT2.

Før brukstillatelse kan gis for tiltak innenfor felt o_NA1, skal minimum 20 plasser sykkelparkering innenfor felt o_NA1 være opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis for tiltak innenfor felt o_NA2, skal minimum 20 plasser sykkelparkering innenfor felt o_NA2 være opparbeidet.

§ 11.7 Landskap

Tilgrensende utendørs oppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor planområdet.

§ 11.8 Støyskjerm

Før tiltak som øker kapasiteten på idrettsbaner innenfor felt o_IA4, som for eksempel omlegging fra gress til kunstgress, kan tas i bruk, skal støyskjerming mot Haakon VII's gate være etablert.

§ 11.9 Grønnstruktur

Før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor felt o_OP skal o_G2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.9 Turvei

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt o_IA3 skal turvei o_TV være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.10 Snarveger

Før det kan gis brukstillatelse for tribunebygg innenfor felt o_IA3 skal snarveg innenfor #1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse tiltak innenfor felt o_NA1 eller o_NA2 skal snarveg innenfor #2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.11 Park

Før nye idrettsbaner innenfor felt o_IA3 kan tas i bruk skal park (o_P1 og 2) være ferdig istandsatt i henhold til planer godkjent av Trondheim kommune.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).

Vedlegg:

Illustrasjonsplanen til reguleringsaken (datert 6.2.2017)