



Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.06.2020, endring i bystyret

Dato for godkjenning av bystyret : 17.06.2020

Vedtatte bestemmelser endret iht bystyrets vedtak i sak 124/20.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i to nivåer merket Asplan Viak, datert 19.12.2019, senest endret 04.05.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny politistasjon, samt areal for kontor/lager/industri.

Området Vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Parkeringshus/-anlegg SPH1-2 (2083)

Området Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Næringsbebyggelse BN (1300)

- Energianlegg BE (1510)

- Kontor/tjenesteyting BKB (1831)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg o_SKV og f_SKV (2011)

- Fortau o_SF (2012)

- Sykkelveg/-felt SS (2017)

- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT (1831)

- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG (2019)

- Kollektivholdeplass o_SKH (2073)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur f_G (3002)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

• Sikringssone – friskt (H_140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1, #2 – beredskap

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan uteareal på tomte skal opparbeides. Overgang til tilgrensende offentlige arealer utenfor planområdet skal vises, i tillegg til prinsippsnitt hvor eksisterende og nye koter fremgår. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, belegning, materialbruk, skilt, trapper, evt. forstøtningsmurer, utforming av veger, naturlige ledelinjer, gangforbindelser, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, møblering og andre faste installasjoner, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. Det skal nyttes allergivennlige planter.

Til søknaden om tillatelse for tiltak skal det i forbindelse med utomhusplanen utredes mulighet for bevaring av eksisterende trær, og planting av nye trær.

§ 3.2 Offentlige og felles formål.

Arealer merket o_ skal være offentlige formål. Areal merket f_ skal være felles for hele planområdet.

§ 3.3 Adkomst og parkering

Adkomst til BN og BKB skal skje fra f_SKV. Øvrige avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal minimum etableres 58 sykkelparkeringsplasser innenfor felt BKB, og minimum 47 sykkelparkeringsplasser innenfor felt BN.

Det kan etableres inntil 30 bilparkeringsplasser for BKB på bakken. Øvrig bilparkering skal løses i p-kjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede.

Det kan etableres inntil 10 bilparkeringsplasser for felt BN på bakken. Øvrig bilparkering skal løses i p-kjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjoner for el-bil og el-sykel. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering under tak.

§ 3.4 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.5 Støy og luftkvalitet/støv

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442, tabell 3. Innendørs støynivå i bygningene skal ikke overstige grenseverdier i NS 8175.

§ 3.6 Overvannshåndtering

Åpen lokal overvannshåndtering skal integreres i grønnstrukturen. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av evt. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplan.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Næringsbebyggelse (BN)

Område BN kan nyttes til næringsbebyggelse. Maksimalt 50 % av total BRA kan benyttes til kontor. Resterende areal kan benyttes til lett industri og lager. Bygget skal ha hovedinngang i nordre del av tomta. Fasade mot Industriveien skal ha en variasjon i materialbruk/fargevalg, som bidrar til en vertikal oppdeling av fasaden. I første etasje skal minimum 15 % av fasade utgjøre vinduer.

§ 4.2 Energianlegg (BE)

Område BE skal nyttes til trafo/nettstasjon. Endelig plassering skal avklares i samråd med netteier.

§ 4.3 Kontor/tjenesteyting (BKB)

Område BKB skal nyttes til kontor/tjenesteyting.

§ 4.4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.5 Grad av utnytting

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, skal ikke medregnes i BRA. BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 4.6 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte høyder som angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, støyskjermingstiltak samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 15 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 4.7 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk og detaljering. Bebyggelsen mot Johan Tillers vei skal utformes med bymessig preg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vertikalnivå 1 Under grunnen

§ 5.1 Parkeringshus/-anlegg (SPH1 og SPH2)

Parkeringshus/-anlegg er parkeringsanlegg under bakken.

Vertikalnivå 2 På grunnen

§ 5.2 Kjøreveg (o_SKV og f_SKV), fortau (o_SF), sykkelveg/-felt (o_SS)

o_SKV, f_SKV, o_SF og o_SS skal opparbeides med bredder og areal som vist på plankartet.

§ 5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG)

o_SVT og o_SVG skal benyttes til rabatt, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. O_SVG skal tilsås og beplantes. Innenfor o_SVT kan det etableres sykkelfelt og sykkelkryssinger ved fotgjengeroverganger over Johan Tillers vei og Industriveien.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (o_SKH)

o_SKH skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (f_G)

f_G skal opparbeides med et grønt preg med trær som en buffer mot boligbebyggelsen. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor grønnstrukturen. Innenfor området skal det plantes planter/vekster som bidrar positivt for pollinerende insekter.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL 12-6)

§ 7.1 Sikringssone - frisikt (H_140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanelen.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)

§ 8.1 Bestemmelsesområde – beredskap (#1, #2)

Innenfor bestemmelsesområdene tillates utkjøring kun i forbindelse med utrykning fra politistasjon. Områdene skal opparbeides med kjørbart dekke.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelser mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreduserende tiltak og driftstider. Planen skal også vise at forutsatt oppdeling av tiltak er hensiktsmessig i forhold til trafikkavvikling også i kommende byggetrinn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Det skal lages prognoser av forventet støy i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i retningslinje T-1442/16. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/16 for støyende arbeid skal følges.

§ 9.2 Tekniske planer

Teknisk plan for offentlige veger og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

§ 9.3 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen 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. Planen skal også redegjøre for transport av

masser.

§ 9.4 Geotekniske forhold

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning. Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9.5 Forurensset grunn og bygningsavfall

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av bygningsavfall. Avfallsplanen med sluttrapport og dokumentasjon på deponering skal følge søknad om ferdigattest.

§ 10 REKKEFØLGESKRAV

§ 10.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_SKV, o_SKH, o_SF, o_SS, o_SVT og o_SVG skal ferdigstilles før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

f_SKV og den del av tilknyttet avkjørsel mot Industriveien som skal benyttes av bebyggelse innenfor planområdet, skal opparbeides med fast dekke og ferdigstilles før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i felt BKB og BN.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, renovasjon, elektro og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt.

§ 10.2 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BN. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av grønnstruktur utsettes til første påfølgende vår.

§ 10.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være på plass før brukstillatelse til det enkelte felt kan gis.

Signatur