



## Leangen idrettspark, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.8.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 19.11.2020

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult, datert 24.5.2019, senest endret 17.8.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å videreutvikle Leangen idrettspark med nye idrettsbygg, utvendige idrettsflater, arealer for egenorganisert aktivitet og opphold, samt bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende. Det legges til rette både for idrett på toppnivå og for breddeidrett både regionalt og lokalt.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Offentlig eller privat tjenesteyting - klubbhus (BOP)
  - Idrettsanlegg (o\_BIA)
  - Nærmiljøanlegg (o\_BNA)
  - Renovasjonsanlegg (o\_BRE)
  - ombinert bebyggelse- og anleggsformål - Idrett/Næring/Tjenesteyting (o\_BKB)
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Fortau (o\_SF)
  - Gang-/sykkelveg (o\_SGS)
  - Gangveg/gangareal (o\_SGG)
  - Sykkelanlegg - sykkelveg/- felt (o\_SS)
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_SVT)
  - Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG)
  - Parkering (o\_SPA)
  
- Grønnstruktur
  - Blå/grønnstruktur (o\_GBS)
  - Turveg (o\_GT)
  - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål - Grønnstruktur/Idrett/Gatetun (o\_GAA)
  
- Hensynssoner

- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Bevaring naturmiljø (H560)
  
- Bestemmelsesområder
  - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg:
    - #1 Parkeringskjeller
    - #2-3 Tursti/snarveg
    - #4 Gangforbindelse

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 Offentlig formål**

Areal merket o\_ skal være offentlig formål.

#### **3.2 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplanen datert 14.8.2020, i målestokk 1:1000, er vedlegg til bestemmelsene, og viser planlagt full utbygging.

#### **3.3 Utomhusplan**

For hvert byggetrinn skal det utarbeides detaljert utomhusplan 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.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, avkjørsler, gangadkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, boder, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, overvannshåndtering, gjerder, forstøtningsmurer, leskjermer, trapper, ramper, naturlige ledelinjer, oppholdsareal, snøopplag, avfallshåndtering, møblering, skilt, belysning m.m.

Utomhusplanen skal redegjøre for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivarettatt. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på oppholdsarealer.

#### **3.4 Universell utforming**

Bygninger og anlegg skal være universelt utformet og skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og idrettsflater. Tribuneanlegget skal ha teleslyngeanlegg knyttet til høyttaler og forsterkeranlegg.

Turveger og snarveger skal utformes i tråd med kravene til universell utforming, men kravet kan fravikes dersom terrengforholdene tilsier det.

#### **3.5 Støy**

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider og lydnivå på utendørs oppholdsareal, skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 tilfredsstilles.

#### **3.6 Fremmede arter**

Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste tillates ikke ved beplantning innen planområdet.

#### **3.7 Adkomst utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste**

Det skal være tilrettelagt for kjørbart adkomst helt fram til alle bygg og anlegg.

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

### 4.1 Fellesbestemmelser

#### 4.1-1 Utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankart. Innenfor byggegrensene tillates det oppført bebyggelse med maksimale kotehøyder som vist i plankartet.

#### 4.1-2 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet med godt samspill med eksisterende bebyggelse og bebyggelsens funksjon. Monotone visuelle uttrykk skal unngås.

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

### 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting – klubbhus o\_BOP (pbl § 12-5, punkt 1)

Eksisterende bygninger innenfor området tillates benyttet til klubblokaler og garasje/lager til drift og forvaltning av idrettsparken.

### 4.3 Idrettsanlegg o\_BIA (pbl § 12-5, punkt 1)

#### 4.3-1 Tribuneanlegg og mindre byggverk

Det tillates oppført tribuneanlegg, mindre byggverk knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, mindre installasjoner for idrett, lek og opphold, samt tak over sykkelparkering og lignende. Med mindre byggverk menes byggverk med maksimal størrelse 50 m<sup>2</sup> BYA og maksimal høyde 4,5 meter. Ulike mindre byggverk skal utformes slik at disse fremstår som en visuell helhet gjennom form, material- og fargebruk.

#### 4.3-2 Belysning og utendørs baneanlegg

Det tillates master for flombelysning av baneanlegg inntil 25 meters høyde. Flomlysanlegget kan maksimum ha en lysstyrke på 600 lux.

Lysarmatur skal monteres slik at blanding og strølys til omgivelsene unngås.

#### 4.3-3 Høytaleranlegg

Det kan etableres desentralisert høytaleranlegg ved idrettsbaner. Høytaleranlegg kan kun brukes under kamper og større turneringer. Høytalerbruk skal avsluttes senest kl. 23.00.

I tidsrommet 07-23 skal lydnivået ved fasade på utsatte boliger  $L_{pAeg}$  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.

#### 4.3-4 Sykkelparkering

Innenfor idrettsområdene skal det samlet etableres minimum 223 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres hensiktsmessig og godt synlig ved de ulike anleggene.

Minimum 25 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsykler.

- 4.3-5 Gjerder  
Det tillates inngjerding av enkeltanlegg i form av sikringsgjerde og inngjerding knyttet til arrangementer. Slike gjerder skal være flettverksgjerder eller nett.
- 4.3-6 Leskjerming  
Det tillates leskjermingstiltak i form av beplantninger eller konstruksjoner som er designet for å bremse vind.
- 4.3-7 Annen arealbruk  
Arealer som ikke benyttes til idrettsanlegg/baner eller nødvendig infrastruktur skal opparbeides parkmessig.
- 4.3-8 Idrettsanlegg o\_BIA2  
Bebyggelse innenfor o\_BIA2 skal ha skrå eller buet takform med maks gesimshøyde c+72 meter. Bebyggelsen skal senkes ned mot Bromstadvegen. Maksimal kotehøyde vist i plankartet kan ikke trekkes nærmere byggegrensen mot Bromstadvegen enn 28 meter.
- 4.3-9 Idrettsanlegg o\_BIA4  
Arealet skal benyttes til idrettsanlegg og driftsstasjon.
- 4.3-10 Idrettsanlegg o\_BIA5  
Arealet skal benyttes til idrettsanlegg. Inngangssoner skal være tydelig markert. Fasade mot o\_GBS skal være transparent, slik at visuell kontakt mellom innendørs areal og uterommene ivaretas.
- 4.3-11 Idrettsanlegg o\_BIA6  
Bebyggelsen skal ha skrå eller buet takform med maks gesimshøyde c+63,5 meter.
- 4.3-12 Idrettsanlegg o\_BIA7  
Arealet skal benyttes til tribuneanlegg. Øverste nivå av tribunen skal være åpen eller i transparent materiale, slik at visuell kontakt mellom o\_GAA2 og o\_BIA8 opprettholdes.
- 4.3-13 Idrettsanlegg o\_BIA8  
Arealet skal benyttes til idrettsanlegg. Det tillates oppført ett kameratårn med maksimal høyde 5 meter.
- 4.3-14 Idrettsanlegg o\_BIA11  
Området skal utformes som flerbruksbane. Området kan islegges om vinteren.  
  
Det er tillatt med vegg/tribuner langs sidene.
- 4.3-15 Parkeringsareal for idrett og sport o\_BIA12  
Innenfor arealene tillates opparbeidet 37 parkeringsplasser for bil og etablering av sykkelhotell for 80 sykler. Minimum 2 parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser.  
  
Parkeringsarealets ytre soner skal beplantes med trær.
- 4.4 Nærmiljøanlegg o\_BNA**
- 4.4-1 Nærmiljøanlegg o\_BNA1

Området skal opparbeides parkmessig med arealer for opphold og arealer for egenorganisert lek og aktivitet.

#### 4.4-2 Nærmiljøanlegg o\_BNA2, o\_BNA3 og o\_BNA4

Innenfor områdene skal det legges til rette for egenorganisert lek og annen aktivitet.

#### 4.4-3 Nærmiljøanlegg o\_BNA5

Innenfor området skal det opparbeides en 5er-bane, og legges til rette for egenorganisert lek og annen aktivitet. Det tillates ikke aktivitet som medfører slaglyder over anbefalt grense for maksimalstøy.

#### 4.5 **Renovasjonsanlegg o\_BRE**

Innenfor felt o\_BRE skal det etableres nedgravde søppelcontainere.

#### 4.6 **Idrett/Næring/Tjenesteyting o\_BKB**

Området reguleres til kombinert formål idrett, næring/tjenesteyting. All aktivitet og virksomhet skal underbygge Leangen idrettspark som idrettsanlegg.

Fasadelinjen skal deles opp og utformingen skal være variert. Monotone visuelle uttrykk skal unngås. Førsteetasje skal være inntrukket. Det skal være minimum 4 meter fra bakkenivå til utkraget del av bygget. Støttepunkter tillates.

Bygget skal tilrettelegges for søppelsug.

### § 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, punkt 2)**

#### 5.1 **Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

#### 5.2 **Fortau o\_SF**

Arealet skal opparbeides som fortau med fast dekke i 2,5 meters bredde.

#### 5.3 **Sykkelveg/-felt o\_SS**

Arealet skal opparbeides som sykkelveg/-felt med fast dekke i 3 meters bredde.

#### 5.4 **Gang-/ sykkelveg o\_SGS**

Arealet skal opparbeides som gang-/ sykkelveg med fast dekke i 3 meters bredde.

#### 5.5 **Gangveg/ gangareal o\_SGG**

Arealet skal opparbeides som gangveg/ gangareal med fast dekke i 4 meters bredde.

#### 5.6 **Annen veggrunn tekniske anlegg o\_SVT**

Arealet skal opparbeides som trafikkareal.

#### 5.7 **Annen veggrunn grøntareal o\_SVG**

Arealene skal sås til og opparbeides med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

#### 5.8 **Parkering o\_SPA**

Arealet skal benyttes som parkeringsareal for bil med inntil 40 plasser. Minst 6 plasser skal utformes som HC-plasser. HC-plasser skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig godt egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minst 10 % av plassene skal være tilrettelagt for etablering av ladestasjon for EL-bil.

Innenfor formålet skal det opparbeides adkomst, samt drop-off sone.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, punkt 3)**

### **6.1 Blå/grønnstruktur o\_ GBS**

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Unntatt er tilrettelegging for tursti eller snarveger og plassering av benker o.l. Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap, og skal skje så skånsomt som mulig. Ved skjøtsel skal det legges særlig vekt på bevaring av eksisterende trær og tilvekst av nye. Stedegen vegetasjon skal opprettholdes i størst mulig grad. Bekken skal beholdes åpen. Det tillates skjøtsel av vegetasjon og tilrettelegging for opphold på østsiden av bekken i samsvar med teknisk plan for grønnstrukturen godkjent av Trondheim kommune.

### **6.2 Turveg o\_GT**

Turvegen skal ha en bredde på 2,5 meter og ha et toppdekke av grus/subbus. Turvegen tillates belyst.

Kjøring i forbindelse med forvaltning og drift av anlegget tillates.

### **6.3 Kombinert formål grønnstruktur/idrett/gatetun o\_GAA**

#### **6.3-1 Arealbruk**

Arealet skal opparbeides til gå- og vrimlearealer. Gå- og vrimlearealet skal være adkomst til idrettshaller og utendørsanlegg i tillegg til å ha funksjoner som oppholds- og vrimleareal.

Arealet skal kun benyttes til kjøring i forbindelse med nødvendig drifts-, renovasjons- og beredskapstrafikk og kjøring til HC-parkering.

#### **6.3-2 Utforming**

Gå-/vrimlearealene skal gis et helhetlig og samlende uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

Arealet foran hovedinngangen til idrettsparken skal opparbeides som et tydelig offentlig hovedadkomstareal/torg.

## **§ 7 HENSYNSSONER pbl §12-6**

### **7.1 Hensyn grønnstruktur H540**

Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes i størst mulig grad. Dersom vegetasjon må fjernes skal arealene tilplantes med stedegen vegetasjon.

### **7.2 Bevaring av naturmiljø H560**

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas som verdifullt landskapselement og naturmiljø for å opprettholde skogens funksjon som fuglebiotop og klimaskjerm.

Innenfor området er det ikke tillatt å etablere tiltak som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

Lagring, deponering av hageavfall, masser o.l. er ikke tillatt. Skjøtsel av områdene skal gjennomføres på en måte som ivaretar biologisk mangfold. Vindfall og død ved i kantsonen skal ikke fjernes, med unntak av kvist og død ved som medfører hindringer for fremkommeligheten langs turvegen.

## **§ 8 BESTEMMELSER (pbl §12-7, 2)**

### **8.1 Bestemmelsesområde #1**

Arealet skal være offentlig og benyttes som parkeringskjeller. Det kan opparbeides inntil 60 parkeringsplasser for bil. Minst 4 plasser skal utformes som HC-plasser. HC-plasser skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig godt egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minst 10 % av plassene skal være tilrettelagt for etablering av ladestasjon for EL-bil.

Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Tungavegen 1.

### **8.2 Bestemmelsesområde #2 og #3**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en tursti/snarveg som sikrer forbindelsen mellom ulike formål. Tursti/snarveger skal opparbeides med fast grusdekke i bredde 1,2 meter. Turstier/snarveger kan belyses.

### **8.3 Bestemmelsesområde #4**

Gangforbindelsen skal opparbeides i maksimalt 2,5 meter bredde. Gangforbindelsen skal legges med fall på maksimalt 1:15. Gangforbindelsen skal belyses.

Det er tillatt med inn- og utkjøring i forbindelse med beredskap og drift av idrettsparken.

## **§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1 Tekniske planer for grønnstruktur, turveg og nærmiljøanlegg**

Tekniske planer for grønnstruktur, turveg og nærmiljøanlegg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### **9.2 Tekniske planer for veg**

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg som skal bygges innenfor hvert byggetrinn skal være godkjent av vegeier før igangsettingstillatelse kan gis.

### **9.3 Tekniske planer for vann og avløp**

Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

### **9.4 Tekniske planer for renovasjon**

Tekniske planer for avfallslosninger skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planen må gjøre rede for fremkommeligheten for renovasjonsbil.

### **9.5 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling,

trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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, legges til grunn.

Eksisterende kabler og ledninger skal kartlegges og hensyntas under anleggsarbeidet.

## **9.6 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## **9.7 Miljøteknisk undersøkelse av grunn**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, idrettsflater, nærmiljøanlegg eller grønnstruktur skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/friområde. Tiltaksplan med tilhørende massehåndteringsplan og godkjenning fra forurensningsmyndigheten skal foreligge før igangsettingstillatelse til terrenginngrep gis. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehåndteringsplanen.

## **9.8 Fremmede arter**

Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes. Kartlegging av fremmede arter skal følge søknad om tiltak innenfor plangrensen. Plan for fjerning av fremmede arter skal følge søknad om igangsettingstillatelse innenfor feltene, og være gjennomført før ferdigattest til aktuelt friareal og bebyggelse som har uteoppholdsareal innenfor friarealet.

## **9.9 Energikrav**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for energibruk og mulige tiltak for å utnytte overskuddsenergi fra isproduksjon, og bruk av solceller på tak.

## **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

### **10.1 Veger**

Før nye idrettsbygg kan tas i bruk skal det etableres trafikksikre løsninger for henting og bringing av barn og andre brukere av anlegget.

### **10.2 Sykkelveg med fortau**



Før tiltak innenfor o\_BKB tas i bruk, skal o\_SF være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer. Dersom utbygging skjer etappevis, gjelder kravet før brukstillatelse gis til siste byggetrinn.

### 10.3 Parkering

Før nye idrettsbygg tas i bruk, skal parkering o\_SPA være ferdig opparbeidet, med drop-off-soner rundt parkeringsanlegget, i henhold til teknisk godkjente planer.

Parkeringskjeller skal kobles til og ha felles adkomst til parkeringskjeller for nytt helse- og velferdssenter i <Planid: r20170034>, og må bygges samtidig.

### 10.4 Sykkelparkering

Før tiltak innenfor o\_BIA7 tas i bruk, skal minimum 37 sykkelparkeringsplasser opparbeides ved fotballhallen og minimum 25 % av felles sykkelparkering enten i sykkelhotell eller parkering ved hovedinngang.

Før tiltak innenfor o\_BIA5 tas i bruk, skal minimum 17 sykkelparkeringsplasser opparbeides ved basishallen, og minimum 25 % av felles sykkelparkeringsplasser enten i sykkelhotell eller parkering ved hovedinngang.

Før tiltak innenfor o\_BKB, o\_BIA1 og o\_BIA2 tas i bruk skal minimum 50 % av felles sykkelparkering enten i sykkelhotell eller parkering ved hovedinngang opparbeides.

Før tiltak innenfor o\_BNA5 tas i bruk, skal minimum 15 sykkelparkeringsplasser opparbeides ved nærmiljøanlegget.

### 10.5 Utendørs oppholdsarealer

Areal innenfor o\_BIA som ikke er bygninger eller anlegg, skal opparbeides parkmessig i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bygg innenfor området.

### 10.6 Grønnstruktur

Før tiltak innenfor o\_BIA7 tas i bruk skal H540 opparbeides i henhold til teknisk godkjente planer.

### 10.7 Grønnstruktur/Idrett/Gatetun

Før tiltak innenfor o\_BIA1, o\_BIA2 eller o\_BKB tas i bruk, skal o\_GAA1 opparbeides i henhold til teknisk godkjente planer.

Før tiltak innenfor o\_BIA7 eller o\_BIA8 tas i bruk, skal o\_GAA2 opparbeides i henhold til teknisk godkjente planer.

### 10.8 Turveg

Før tiltak innenfor o\_BIA7 eller o\_BIA9 tas i bruk, skal o\_GT og #2 opparbeides i henhold til teknisk godkjente planer.

Før tiltak innenfor o\_BIA5 tas i bruk, skal #3 og #4 opparbeides i henhold til teknisk godkjente planer.

### 10.9 Gangveg

Før det gis brukstillatelse til nye idrettsbygg skal o\_SGG være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

**10.10 Park – nærmiljøanlegg**

Før det gis brukstillatelse til nye idrettsbygg skal o\_BNA1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

**10.11 Nettstasjon**

Før det gis brukstillatelse til nye idrettsbygg skal nettstasjoner oppgraderes og tilpasses behov for økt trafokapasitet.

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

- Illustrasjon byggegrense, datert 14.8.2020
- Illustrasjonsplan, datert 14.8.2020