



Osloveien 64 og 66, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 01.11.2019

Dato for godkjenning av bystyret: 06.02.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lie Øyen
Arkitekter, datert 21.09.2017, senest endret 01.11.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for at eiendommen kan bebygges med kontorbygg,
med tilhørende trafikkarealer samtidig som man sikrer grøntareal i bakkant.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. nr1)

- Kontor, K
- Renovasjonsanlegg, f_BRE
- Bolig, B

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

- Kjøreveg, o_KV, f_KV1, f_KV2
- Torg, f_torg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_AVT, f_AVT

Grønnstruktur (pbl. § 12-5. nr.3)

- Grønnstruktur, o_G

Sikringssoner (pbl. § 12-6.)

- Frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann, avløp og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Endelig plassering skal skje i samråd med Trondheim kommune. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsoner ved avkjørsler.

§3.2 Illustrasjonsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt Side 2 58658/19

terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering og avfallshåndtering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Formål

Området skal brukes til kontorbygg.

§ 4.1.1 Grad av utnyttning

Totalt BRA skal være minimum 2300 m² BRA og maksimum 2700 m² BRA.

§ 4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart.

§ 4.1.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maks høyde skal ikke overstige kotehøyde c+ 30,600 moh.

Oppbygg i forbindelse med heis og tekniske installasjoner tillates ikke, de skal integreres i bygningskroppen.

Øverste fullverdige bruketasje skal være inntrukket minimum 4 meter fra underliggende etasje i fasade mot Osloveien.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelsen

Det tillates ikke parkering i fasadeliv øst ut mot Osloveien.

Uteareal tillates ikke på øverste tak, men på tak over 5.etasje.

§ 4.1.5 Parkering

Det tillates at parkering anlegges innenfor arealformål K (1310). Deler av parkeringsarealet kan anlegges i byggegrense mellom K og o_G.

Det tillates maksimum 0,5 p-plasser for bil per 100 m², totalt 10 plasser. Alle p-plasser skal tilrettelegges for ladbare kjøretøyer.

Det skal etableres minimum 2 P-plasser tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 4.1.6 Parkering for sykkel

Alle p-plasser for sykkel skal være plassert under tak.

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær byggets hovedinngang.

Det skal etableres minimum 2,5 p-plasser for sykkel per 100m² BRA kontorlokaler (58 stk), hvor minimum 25% av parkeringsplassene (14 stk) skal være tilpasset lastesykler, og minimum 25% av parkeringsplassene (14 stk) skal tilrettelegges for ladbare kjøretøyer.

Det skal tilrettelegges for vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs.

§ 4.1.7 Torg

Det skal opparbeides et torg (f_Torg) mellom kontorbygg og Osloveien. Underlaget skal ha en urban karakter og være hellelagt eller støpt. Torget tillates ikke belagt med asfalt. Det skal

etableres permanente sitteplasser for minimum 10 personer i form av f.eks. benker. Grensen mot Osloveien skal beplantes med busker/mindre trær og skjerme torget fra trafikken. Torget skal være tilgjengelig for alle.

§ 4.2 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger for eiendommene gnr/bnr 421/355, 421/357, 421/358 og 421/359. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

f_KV1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 421/355, 421/357, 421/358, 421/359, 421/360 og 421/361

F_KV2 skal være felles for eiendommene 421/360, 421/361 og 421/362.

§ 5.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg

f_AVT skal være felles for eiendommene gnr/bnr 421/355, 421/357, 421/358, 421/359, 421/360 421/361 og 421/362

§ 5.3 Annen veggrunn – offentlige tekniske anlegg

o_AVT skal være overkjørbar, slik at uttrykningskjøretøy skal kunne kjøre opp til eiendommene gnr/bnr 421/355, 421/357, 421/358, 421/359, 421/360 og 421/361.

o_AVT tillates ikke belagt med asfalt.

Det tillates etablert støttemurer i f_AVT.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Det tillates ikke inngrep i o_G.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringszone - frisikt

Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon over 0,5 meter.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter er ivaretatt.

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-1442/2012, tilfredsstilles.

§ 8.2 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.3 Geoteknikk

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk/ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.4 Omlegging av ledninger

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.5 Tillatelse fra Bane NOR

Før tillatelse til tiltak kan gis må det foreligge en tillatelse fra Bane NOR, jmf. Jernbaneloven § 10.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeidelse av torg foran bygget

Torg skal være opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan, før ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

§9.2 Adkomst

Sikker kryssing av Osloveien skal være på plass før ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

Adkomst til eiendommene gnr/bnr 421/355, 421/357, 421/358, 421/359 og 421/362 skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

§9.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning for eiendommene gnr/bnr 421/355, 421/357, 421/358 og 421/359 skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

§9.4 Geoteknikk

Fjellskjæring og skråninger skal være sikret mot utglidning og steinsprang før tillatelse til tiltak kan gis.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).