



Trondheim Stasjonsenter, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.11.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim sentralstasjon gnr/bnr 439/159 m.fl., datert 22.12.2016, senest endret 10.5.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for en kollektivterminal med tilhørende funksjoner, bolig og forretning/tjenesteyting.

Under grunnen – reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Parkeringshus/-anlegg (SPH)

På grunnen - reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Kontor BKForretning/tjenesteyting - Felt F1 (BKB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Torg (ST)
 - Gangveg/gangareal (SGG)
 - Hovednett for sykkel (SHS)
 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
 - Trase for jernbane (STJ)
 - Tekniske bygninger/konstruksjoner (STB)
 - Trase for buss (STK)
 - Kollektivanlegg (SKA)
 - Stasjons-/terminalbygg (SKT)
 - Parkeringsplasser (SPP)
- Bestemmelsesområder
 - Bestemmelsesområde utforming torg #1
 - Bestemmelsesområde vilkår for bruk – teknisk kulvert #2

Over grunnen - reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/kontor/tjenesteyting (BKB) – Felt B1, B2, B3, B4
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Torg (ST)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Stasjons-/terminalbygg/ kontor/næring/bolig (BAA) – Felt K1
- Stasjons-/terminalbygg/kontor/næring (BAA) – Felt K2
- Bestemmelsesområder
 - Bestemmelsesområde utforming av torg #3 og #4
 - Bestemmelsesområde vilkår for bruk #5

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan uteareal og gaterom skal utformes. Overgang til tilgrensende offentlige arealer utenfor planområdet skal vises. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, belegning, materialbruk, skilt, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veier, naturlige ledelinjer, gangforbindelser, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, møblering og andre faste installasjoner, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.

Utomhusplanene skal utformes i samsvar med prinsipper vist i illustrasjonsplanen. Det skal etableres mest mulig direkte gangforbindelser mellom de ulike transportområdene.

Med søknad om tiltak for et felt, skal det utarbeides samlet detaljert og kotesatt utomhusplan for alle oppholds nivå takplan i målestokk 1:100 for feltet. Planen skal vise hvor stor andel av feltets takareal som skal opparbeides som grønne tak/takterrasse, takoppbygg og atkomster til tak samt kotehøyder.

§ 3.2 Renovasjon

Boligbebyggelsen innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. For stasjonært avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp og glass/metall. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Fraksjoner som ikke skal kobles til avfallssuget skal opparbeides innenfor areal avsatt til forretning/tjenesteyting. Nedkast skal plasseres som vist på illustrasjonsplan. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.3 Universell utforming

I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplantning velges allergivennlige planter.

§ 3.4 Atkomst og parkering

Atkomst til kollektivterminal skal skje via o_SKV4 (Fv 910) som vist på plankartet. Adkomst til parkeringskjeller skal skje via o_SKV4 i Gryta i alternativ 1A og i o_SKV4 (Fv 910) i alternativ 1B. Parkering skal anlegges under terreng. Parkeringsplan skal følge søknad om tiltak og skal vise hvor p-plassene er lokalisert.

Det skal opparbeides minimum 500 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Det skal avsettes plass til minimum 1500 sykkelparkeringsplasser innendørs, hvorav minimum 500 offentlig plasser. Det skal opparbeides midlertidige sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller inntil plan 2 er etablert.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. HC-parkeringsplasser skal plasseres i nærheten av heis. Det skal skiltes til heis fra alle HC-parkeringsplasser. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil og el-sykkel på 10% av plassene.

§ 3.5 Varelevering

Varelevering skal skje fra o_SF6 eller via avkjørsel til terminalanlegg o_SKA1. Varelevering til Terminalbygg o_SST kan skje via Torg o_ST1

§ 3.6 Støy og støv

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Alle boliger innenfor gul støysone skal ha stille side.

Boliger innenfor rød støysone skal være gjennomgående med stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Støy på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

§ 3.7 Luftkvalitet

Verdier for NO₂ og partikler skal tilfredsstillende anbefalte grenser i Veileder T-1520 før etablering av bolig.

§ 3.8 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 3.9 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger og/eller lekeplass enn 5 meter. Nettstasjon skal være tilgjengelig fra kjøreveg. Endelig plassering skal avklares i samråd med netteier i forbindelse med byggesaken.

§ 3.10 Offentlig formål

Formål i plankartet som er benevnt med o_ skal være offentlig formål.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

4.1 Område kontor

Område BK skal brukes til kontor. Maksimalt tillatt bruksareal innenfor formålet er 300 m² BRA.

4.2 Område Forretning/tjenesteyting

Område Forretning/tjenesteyting kan nyttes til forretninger og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting. Virksomhetene skal ha utganger mot gateplan.

Områdene BKB felt 1, 2, 3 og 4 over grunnen er avsatt til bolig, kontor og tjenesteyting. Det tillates forretninger på samme plan som f_ST3. Kontorbebyggelse som vender ut mot f_ST3 skal ha publikumsrettet virksomhet.

4.2 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Dersom det etableres kun kontor og tjenesteyting i et felt i B1/B2/B3/B4 tillates en økning BRA på inntil 20 % i det feltet.

4.3 Plassering

Balkonger og mindre bygningselementer, med fri høyde minimum 5 meter over ferdig planert terreng, kan krages ut over formålsgrense med maksimal dybde 1,6 meter, unntatt over trasé for jernbane.

4.4 Høyder

Bebyggelsens totale byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Takoppbygg tillates inntil 3,0 meter over tillatt kotehøyde, men ikke på plan 7 og 8. Takoppbygg skal være tilbaketrukket med minimum 3,0 meter og kan utgjøre maksimalt 10 % av underliggende takflate. Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,2 meter over regulerte byggehøyder. Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være den samme som høyden på kantsikringen.

4.5 Utforming og boligkvalitet

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

Leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter skal ikke overstige 12 meter. Hjørneleiligheter skal være tosidige belyste.

Fasader skal gjennom fargebruk og sprang i fasadene og plassering og form på vindusfelt utformes slik at de får en vertikal karakter.

Det nordøstre hjørnet i 1. og 2. etasje i felt B1 på plankartet skal ha en knekk i utformingen som sikrer god sikt og god orienterbarhet på gang- og sykkelveiforbindelsen til Sjøgangen.

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Det skal legges vekt på kvalitet i detaljering og materialbruk.

Publikumsrettede funksjoner skal ha inngang ut mot offentlig gangareal. Fasader i bebyggelsen mot torg o_ST3 og o_ST4 skal ha minimum 50 % transparente flater.

Dersom det skal etableres boliger i 1. etasje ut mot torg/gang- og sykkelvei, må bebyggelsen heves minimum 0,5 meter fra gatenivået.

4.6 Uteopphold for boliger

Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal pr 100 m² BRA eller per boenhet, hvorav minimum halvparten skal opparbeides som felles uteoppholdsareal.

Alle uterom som medregnes skal ha lydnivå Lden under 55 dB.

Innenfor feltene BKB felt B1-B4 skal det etableres lekeareal for barn på minimum 100 m². De ulike lekeplassene skal ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og være felles

for alle boligene innenfor planområdet. Gårdsrommene skal utformes slik at det inneholder felles møteplasser, nærmiljøanlegg, gjesteplasser for sykkel, avfallshåndtering og vegetasjon.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal det være tilstrekkelig med masseoverdekning for å etablere både busker og små trær. Inntil 3400 m² av o_ST3 kan regnes med som en del av boligens uteareal.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørveg

O_SKV1 - SKV4 skal opparbeides som vist på plankartet. O_SKV4 skal benyttes som hovedatkomst til kollektivanlegget og som atkomst til parkeringsanlegget.

§ 5.2 Fortau

Innenfor felt o_SF2 tillates bygd trapp/heisbygg til parkeringskjeller. Over felt o_SF6 tillates etablering av avkjørsel varelevering.

§ 5.3 Torg

Torgene o_ST1, o_ST2, o_ST3 og o_ST4 skal utformes som oversiktlige møteplasser. Torgene skal utformes med god trafiksikkerhet for alle brukergrupper. Torgene skal gis et plassinnhold og en form som gjør at de offentlige torgene er attraktive både på dag og kveldstid for ulik bruk, aktivitet, opphold og lek. Torgene skal utformes med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Torgene skal utformes med tanke på god drift og vedlikehold. Uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst, beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Det skal legges til rette for parkering av sykler på torg benevnt som o_ST1, i tilknytning til terminalen. Utforming av torg o_ST1 skal skje i henhold til helhetsplan «Uterom Brattørkaia og Trondheim sentralstasjon». Plan for opparbeidelse av torget skal godkjennes av Trondheim kommune. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres. For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal det være masseoverdekning med 1 meter.

Fra torg o_ST3 på plan 3 kan det, når godsterminalen er flyttet, etableres en fremtidig gangforbindelse mot nord. Det kan også etableres en forbindelse fra torg o_ST3 til fortausareal ved fv. 910 ved Nidelv bro.

§ 5.4 Gangveg

Alle tiltak innenfor o_SGG1 skal godkjennes av Trondheim Havn.

o_SGG2 og o_SGG3 skal benyttes som gang- og sykkelforbindelse mellom Gryta og torgareal på nivå med Sjøgangen. Innenfor arealet skal det integreres ramper for sykkel med stigningsforhold inntil 1:8,5. Innenfor arealet tillates atkomst til sykkelparkeringsanlegg.

§ 5.5 Sykkelveg/-felt

o_SHS skal nyttes til sykkelveg/sykkelfelt.

§ 5.6 Trasé for jernbane

I område o_STJ tillates fundamentering av overliggende bebyggelse og etablering av vertikalforbindelser. Minimum fri høyde fra jernbanens skinnetopp til underkant konstruksjoner skal være 7 meter. Langs vertikale forbindelser mellom plattformer og bebyggelse skal det

etableres sikring mot høyspent kjørekabel over spor. Tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

§ 5.7 Tekniske bygninger/konstruksjoner

o_STB skal benyttes til pumpehus for offentlig V/A nett.

§ 5.8 Trasé for buss

O_STK skal benyttes som kollektivfelt for buss.

§ 5.9 Kollektivanlegg

o_SKA1 skal avsettes til offentlig kollektivanlegg. Renovasjonsbil til avfallssug tillates adkomst via o_SKA1. I nivået mellom kollektivterminal og plan 3 tillates det etablert sykkelparkering.. Areal som ikke benyttes som kollektivholdeplass med tilhørende utstyr skal opparbeides som gangareal og som en naturlig utvidelse av o_SF4. Kollektivanlegg skal benyttes til bussterminal med tilhørende funksjoner og plan for opparbeidelse av kollektivanlegget skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 5.10 Stasjons-/terminalbygg

Området skal benyttes til stasjonsbygning med terminalfunksjoner. Bygningen skal utformes med høy grad av transparente materialer. Utformingen skal ta hensyn til trappeanlegg for Sjøgangen.

§ 5.11 Parkeringsplasser (på grunnen)

o_SPP1 skal benyttes til korttidsparkering/kiss & ride. Samlet antall parkeringsplasser for personbiler innenfor området skal være maksimum 18 plasser. Minimum to av disse skal tilrettelegges som HC-parkering. SPP2 skal benyttes til taxiholdeplass.

§ 5.12 Parkeringshus/-anlegg

Atkomst til p-kjeller skal være via o_SKV4.

§ 5.13 Stasjons-/terminalbygg/kontor/bolig,

Innenfor felt K2 skal minimum 890 m² BRA skal avsettes til bruk tilknyttet stasjons-/terminalbygg. Publikumsfunksjoner og reiserelatert næringsvirksomhet i tilknytning til kollektivterminalen skal ligge på samme nivå som Sjøgangen. Det tillates etablering forretning/handel (detaljhandel) og/eller offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot gateplan.

Fasader i bebyggelsen mot f_ST3 og f_ST4, og mot Sjøgangen, skal ha minimum 50 % transparente vindusareal. Gangatkomst og heishus tillates fra fasade som vender mot torg.

§ 5.14 Stasjons-/terminalbygg

Innenfor felt K1 skal minimum 890 m² BRA avsettes til bruk tilknyttet kollektivterminal. Publikumsfunksjoner og reiserelatert næringsvirksomhet i tilknytning til kollektivterminalen skal ligge på samme nivå som Sjøgangen og i 1. og 2. etasje. Fasader i bebyggelsen mot o_ST3 og o_ST4, og mot Sjøgangen, skal ha minimum 50 % transparente vindusareal.

§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #2 på grunnen

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal benyttes som trase for teknisk kulvert.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #3 og #4 over grunnen

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides park med trær og busker. Det skal tilrettelegges for flere små uteplasser, dvs. harde flater og møblering, i parken. Arealet skal utformes med særlig vekt på barn i ulike aldre, uten å ekskludere for andre brukergrupper.

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan som viser hvordan gaterommet skal utformes. Her skal alle elementer som vegetasjon, møblering og høyder framgå.

§ 6.3 Bestemmelsesområde #5 over grunnen

Areal innenfor bestemmelsesområde #5 kan overbygges. Høyde fra torg til overbygg skal være minimum 3,5 meter.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Bygge- og anleggsfasen

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, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikkerhetstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen T-1520 og T1442/2016 legges til grunn.

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelser mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Arbeidsvarslingsplan og gjennomføringsplan for anleggsperioden må godkjennes av Trondheim kommune, Statens vegvesen og Politiet.

§ 7.2 Tekniske planer

Tekniske plan for veg og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

§ 7.3 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.

§ 7.4 Geotekniske forhold

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning.

§ 7.5 Forurenset grunn og bygningsavfall

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

Det må settes krav til plan for massehåndtering.

§ 7.6 Tilkomst med slokkemateriell fra nord.

Før det gis tillatelse til bygging av boliger innenfor område BKB Felt B2 og B4 skal det foreligge godkjent beredskapsplan for tilkomst med brannvesenets materiell over godsterminalen nord for byggeområdet. Planen skal godkjennes av TBRT.

§7.7 Plan for avbøtende tiltak støy

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlige anlegg innenfor område 1 i faseplan skal ferdigstilles før det iverksettes bygging innenfor byggeområdene i planen. Utbedring av sykkelskinne på Sjøgangen skal også ferdigstilles før det iverksettes bygging innenfor byggeområdene i planen.

Offentlige anlegg innenfor område 2 i faseplan skal ferdigstilles innen det gis ferdigattest for K1 og K2.

Anlegg innenfor område 3 i faseplan skal ferdigstilles innen det gis ferdigattest for B1.

Anlegg innenfor område 4 i faseplan skal ferdigstilles innen det gis ferdigattest for B2.

Anlegg innenfor område 5 i faseplan skal ferdigstilles innen det gis ferdigattest for B4.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el 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.

Sammen med første søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges en anleggsplan som viser at trafikkavvikling er ivarettatt gjennom anleggsperioden – og at forutsatt oppdeling av tiltak er hensiktsmessig i forhold til trafikkavvikling også i kommende byggetrinn.

Fortau, sykkelveg, torg o_ST1/2/4 og annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger og kollektivterminal.

§ 8.2 Støytiltak

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for evt. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Boligfasader skal dimensjoneres etter tidsmidlet lydtrykknivå, og med maksimalt beregnet lydtrykknivå innendørs satt til $L_{AF,max} = 40$ dB. for å sikre mot uønskede nattstøy-situasjoner.

§ 8.3 Vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 8.4 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Ny geoteknisk vurdering må vise at hensyn til områdestabiliteten og lokalstabilitet blir ivarettatt som følge av de nye tiltakene i planområdet. Plan for geoteknisk

kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.5 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før ferdigattest for boliger kan gis. Felles uterom skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor tilhørende boligfelt gis ferdigattest.

§ 8.6 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Helhetsplan «Uterom Brattørkaia og Trondheim sentralstasjon».
2. Faseplan

Vedlegg 2:

