



Østmarkneset, gnr/bnr 413/110 og 173 m.fl., kaianlegg og friområde, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.07.2021

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll, datert 18.05.2020, senest endret 15.02.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av molo med kaianlegg for rutebåt på Østmarkneset, etablering av nytt bygg for vare- og avfallshåndtering, samt tiltak for å bedre universell tilgjengelighet til kaiområdet.

Området reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg (o_SKV) - 2011
 - Fortau (o_SF) - 2012
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)
 - Friområde (o_GF) - 3040
 - Turveg (o_GT) - 3031
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, nr.6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS) - 6720
 - Havneområder i sjø (o_VHS) - 6220
- Hensynssone (Pbl § 12-6)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
 - Bevaring naturmiljø (H560)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bestemmelsesområde (Pbl § 12-7)
 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 - #2)

§ 3 GENERELT

3.1 Universell utforming

Ved opparbeidelse av friområdet skal det vektlegges god fremkommelighet for bevegelses- og orientershemmede i tråd med prinsippene om universell utforming. Turvegene som ligger i bratt terreng er unntatt fra kravet.

3.2 Lyskilder og sjøtrafikk

Ved søknad om nye tiltak innenfor friområdet skal det tas særlig hensyn til sikkerheten ved sjøtrafikken ved ev. oppsetting av lyskilder, slik at disse mest mulig blir rettet bort fra sjøen for å ivareta sikkerheten for sjøtrafikk. Utendørs belysning/lyssetting kan kreves endret eller alternativt fjernet dersom de er til sjenanse for sjøtrafikken og fyrlyktas synlighet.

3.3 Kulturminner

Dersom det oppdages mulig fredet kulturminne under arbeidet, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles.

3.4 Utforming

Friområdet skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.

3.5 Støy

Støy fra permanente virksomheter innenfor det regulerte området skal være iht. T-1442/2021, eller til enhver gjeldende retningslinje.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 Kjøreveg (o_SKV)

o_SKV skal være offentlig kjøreareal.

4.2 Fortau (o_SF)

o_SF skal være offentlig fortau.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR**

5.1 Friområde

Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor områder regulert til friområde, med unntak av innenfor områder vist med byggegrenser i plankartet. Alle områder regulert til friområder skal bevares som grønne områder, med kvaliteter som støtter opp under videre bruk av området som friluftsområde.

Innenfor o_GF2 tillates det etablering av bygg for vare- og avfallshåndtering med maks størrelse på 45 m² BRA innenfor viste byggegrenser. I tilknytning til bygget skal det etableres min. 10 sykkelparkeringsplasser under tak, og samlet fotavtrykk på bygget og sykkelparkering under tak skal ikke overstige 75 m². Det skal være tilstrekkelig areal til snumuligheter for renovasjonsbil på sørsiden av renovasjonsbygget. Det tillates etablert et utsiktplatå innenfor o_GF2. Området skal sikres mot fallulykker.

Til sammen skal det etableres totalt min. 40 sykkelparkeringsplasser innenfor område o_GF2. Innenfor o_GF3 skal det etableres min. 10 sykkelparkeringsplasser uten tak.

På nedre del av o_GF2 tillates det et heishus med maks størrelse på 7 m² BYA, samt utvidelse av eksisterende bygningsmasse på til sammen 71 m² BRA innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Ved istandsetting av kaianlegget innenfor o_GF3 skal opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Ved rehabilitering av kaiområdet skal det etableres visuelle/taktile ledelinjer som definerer Ladestiens bane rundt Ladekaia. Det skal etableres tilstrekkelig sikring mot o_VFS4.

Innenfor o_GF3 tillates det etablert et pumpehus med maks størrelse på 9 m² BRA.

Innenfor område o_GF6 skal eksisterende parkeringsplass opprettholdes.

All renovasjon skal være innomhus.

5.2 Turveg

Turvegene (o_GT) skal ikke opparbeides med fast dekke, men bevare sin naturlige overflate. Håndløper skal etableres der stigningen på turvegen er brattere enn 1:15.

Vegen som går fra parkeringsplassen og ned til Ladekaia tillates brukt av vare- og renovasjonskjøretøy, samt for utrykningskjøretøy. Vegen skal være stengt med bom på deler av strekningen.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Havneområder i sjø (o_VHS)

Innenfor havneområdet tillates det etablert en offentlig molo med tilhørende flytebrygge for rutebåt, samt et nedtrappet amfi.

Molo skal ha en høyde på kote+ 3,0. Toppbredden på steinmolo eller spuntmolo skal ikke overstige 3,5 meter. Toppbredde for flytemolo kan overstige dette. Det tillates mindre utvidelser av toppbredden på molo der det kan tilrettelegges for fiske og bading. Som skjerming mot vær og vind kan det på molo oppføres levegger/sprutvegger med maks høyde på 1,5 meter. Molo med kjeller skal ha vanntette dører, som sikring mot oversvømmelse.

Det tillates ikke etablering av småbåthavn, gjestehavn eller annen havneaktivitet innenfor området.

Molo skal utformes etter prinsippene om universell utforming, og det skal legges vekt på den estetiske utformingen. Ved detaljprosjektering av endelig løsning for molo skal det gjennomføres en bølgeanalyse som sikrer at foreslått utforming/plassering ivaretar sikkerhet på en tilfredsstillende måte.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (o_VFS)

Sjølinjen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel tillates.

Allmenn tilgang til strandsonen skal opprettholdes.

§ 7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bevaring kulturmiljø, H570_1-H570_2

Bygninger og anlegg som ligger innenfor H570_1-H570_2 skal bevares og tillates ikke revet. Dette gjelder også eksisterende skinnegang på kaiområdet.

Alle bygningsmessige tiltak innenfor sonene skal forelegges antikvarisk fagkyndig til uttalelse før ev. tiltak kan tillates.

7.2 Bevaring kulturmiljø, H570_3

Innenfor H570_3 må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen

hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

7.3 Bevaring naturmiljø, H560_1-H560_2

Rike strandberg som ligger innenfor H560_1 og H560_2 skal bevares og må ikke komme i konflikt med bruk av området som helhet. Inngrep som ødelegger eller reduserer den økologiske funksjonen tillates ikke. Naturforvaltningskompetanse i Trondheim kommune skal godkjenne alle tiltak innenfor hensynssonen.

7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminnet H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringszone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jf. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

7.5 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates nødvendige fyllinger og inngrep for bygging av molo. Mudring, graving og annen terrengbehandling av sjøbunnen tillates etter godkjenning av forurensningsmyndighetene. Behov for supplerende undersøkelser må vurderes i forbindelse med detaljprosjektering.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det oppført en gangbru som forbinder kaikantene på en god måte, eventuelt andre tiltak som kan øke attraktiviteten og bruken av området.

Tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 må ikke komme i konflikt med vern av kaikanten, og tillates derfor ikke uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Bygge- og 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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. 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 tabell 4 i T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer, legges til grunn.

Massetransporten skal tas via sjøvei på grunn av trafiksikkerhet og bæreevnen i Leiv Eirikssons vei.

8.2 Geoteknikk

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltak (inkludert fyllinger) kan gis. Av

prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i geoteknisk notat G – not-001, datert 19.12.19 og Datarapport, datert 05.08.19, utarbeidet av Rambøll Norge AS.

8.4 Forurensing

Før det gis rammetillatelse for byggetiltak skal forurensing i grunn være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding skal ha funnet sted. Dette gjelder også for registrerte krigsetterlatenskaper i sjø.

8.5 Krigsetterlatenskaper i sjø

Før det gis rammetillatelse for byggetiltak skal krigsetterlatenskaper i sjø være forskriftsmessig håndtert, og pålagt opprydding skal ha funnet sted.

8.6 Krav til kartlegging av strømningsbildet

Før tiltaket igangsettes skal det foretas undersøkelser som vurderer endringer i strømningsbildet som følge av tiltaket, for å dokumentere at tiltaket er forsvarlig.

8.7 Teknisk plan for avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor planområdet.

8.8 Teknisk plan for vann og avløp

Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

8.9 Kartlegging av arter

Før anleggsarbeid starter opp skal det være gjennomført en kartlegging av fremmede og rødlistede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

8.10 Plan for beskyttelse av naturmiljø i sjø

Plan for beskyttelse av naturmiljøet i sjø i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal utarbeides i samarbeid med naturforvaltningskompetanse i Trondheim kommune. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 9 **REKKEFØLGEKRAV**

9.1 Fortau

Fortau o_SF og fortau i <Planid: r20100033> skal være opparbeidet før nye tiltak innenfor planområdet kan tas i bruk.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Geoteknisk notat G – not-001, datert 19.12.19 og Datarapport, datert 05.08.19, utarbeidet av Rambøll Norge AS