



## Travbanevegen 3 og 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.10.24  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PKA Arkitekter AS datert 15.10.03.2024.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for et næringsbygg langs Travbanevegen med publikumsfunksjoner på gateplan.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Kontor (K)(1310)
  - Renovasjonsanlegg (RA) 1550
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) (1830)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Fortau (o\_FO) (2012)
  - Parkeringsplass (o\_P) (2082)
- Grønnstruktur: Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA) (3900)
- Bestemmelsesområde:
  - # 1 – torg
  - # 2 – broforbindelse
- Hensynssone
  - Overvannsledning (190)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

#### 3.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021, legges til grunn for tiltak i planområdet. Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre at grenseverdiene i tabell 2 overskrides.

#### Bygge- og anleggsstøy:

Det skal utarbeides prognoser for forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinjene T-1442/21. Varslingsrutinene angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

### 3.2 **Parkering**

#### Bilparkering:

Det skal avsettes plass for biler i samsvar med følgende norm:

<b>Bilparkering per 100 m<sup>2</sup> BRA</b>		
<b>Forretning</b>	<b>Kontor</b>	<b>Offentlig/Privat Tjenesteyting</b>
maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Høyeste verdien av enten minimum 5 % eller 1 biloppstillingsplass pr. 1500 m<sup>2</sup> BRA skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

I tillegg til antall parkeringsplasser angitt i tabellen over skal det ved etablering av kontor anlegges minimum 0,1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA til nyttekjøretøy.

#### Sykkelparkering:

Det skal avsettes plass for sykler i samsvar med følgende norm:

<b>Sykkelparkering per 100 m<sup>2</sup> BRA</b>		
<b>Forretning</b>	<b>Kontor</b>	<b>Privat Tjenesteyting</b>
min. 3	min. 2,5	min. 3

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygg utforming.

Minst 50 % skal være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal. Minst 15 % skal være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m. Det skal etableres garderobe med dusjfasiliteter. Det skal avsettes areal til vask og enkel service.

### 3.3 **Funksjon- og kvalitetskrav**

Utforming av bebyggelse, torg, og fortau skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Utforming av gater, torg og grønnstrukturer skal hensynta ekstremhendelser frem til år 2100. Offentlige gater og plasser skal ha en stor andel permeable overflater og felt.

### **3.4 Luftkvalitet**

Luftinntak for ventilasjon skal legges til fasader som vender bort fra forurensningskilden, og i størst mulig grad redusere inntak av forurenset luft.

### **3.5 Blågrønn faktor**

Blågrønn faktor skal beregnes primært etter Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor, alternativt etter NS3845 "Blågrønn faktor. Sammen med overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet som følger første søknad om tillatelse for tiltak for nye bygninger skal det dokumenteres at blågrønn faktor 0,5 oppnås for prosjektet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5 nr. 1)**

### **4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg**

#### **4.1-1 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser.

Det tillates utkraget skjermtak over 2. etg mot Travbanevegen og mot sør på inntil 2,5 meter. Skjemtak tillates inntil 2.0 meter utenfor byggegrensen.

Det tillates en utkraging over o\_FO på maksimum 0,7 m over en lengde på maks 9.0 m ved inngangsparti mot Travbanevegen. Høyden under tak skal være minimum 6,5 m.

Parkeringsanlegg, bod, og andre funksjoner under bakken skal etableres innenfor formålsgrenser for kontor og næring.

#### **4.1-2 Bebyggelsens høyde**

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

Tekniske installasjoner og heisoppbygg på tak kan oppføres inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde på inntil 20 % av takflaten. Tekniske installasjoner, skal ha avstand på minimum 3,0 m fra gesims.

Tett rekkverk eller kantsikring tillates 1,1 meter høyere enn regulert gesims, forutsatt at det trekkes tilbake 1,5 m fra gesims.

#### **4.1-3 Utforming av bebyggelsen og fellesområder**

Bebyggelse skal utformes helhetlig med følgende prinsipper:

- Bygningen skal visuelt deles opp i minimum to bygningsvolum, ved minimum ett vertikalsprang mot Travbanveien og Innherredsveien. Fasader på ulike volum skal artikuleres, ved variasjon i materialitet/farge, eller andre arkitektoniske virkemidler.
- Takoppbygg og overdekninger skal utformes som integrerte deler av tiltaket.

- Publikumsrettede funksjoner eller innendørs fellesareal for brukere av bygget, skal på gateplan mot Travbanevegen ha netto etasjehøyde på minst 3,5 meter.
- Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner eller innendørs fellesareal for brukere, skal ha åpne og inviterende fasader mot Travbanevegen og torg.
- 1. og 2. et. skal være inntrukket til linje for bestemmelsesområde #1 mot Travbanevegen.
- Uteområder skal opparbeides med høy standard og minst mulig harde flater utenom trafikkareal. Mot Innherredsvegen skal det etableres beplantning og grønne uteområder. Det skal plantes trær som tåler å stå langs vei. Mot Travbanevegen skal det beplantes med minimum to tregrupper.

## 4.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankartet / 14 500 m<sup>2</sup> BRA.

Areal helt eller delvis under terreng, eller tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

## 4.3 Arealbruk

### 4.3-1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt KBA kan benyttes til følgende formål: forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, verksted, lager, parkering, grønnsstruktur og torg.

Det skal være publikumsrettede funksjoner og innendørs fellesareal på gateplan mot Travbanevegen. Kontor tillates fra 2. etg. og oppover. Det tillates etablert inntil 400 m<sup>2</sup> BRA dagligvareforretning og 1000 m<sup>2</sup> BRA annen forretning.

Det tillates etablert inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA offentlig/privat tjenesteyting. Det tillates etablert servering i 1. etasje.

Mot Innherredsvegen tillates overflateparkering på egen grunn for virksomheters nyttekjøretøy.

Det tillates å etablere trafo innenfor formålet.

### 4.3-2 Renovasjonsanlegg

Det tillates det oppført anlegg og konstruksjoner for nedgravde avfallsløsninger innenfor RA.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### 4.3-3 Kontor

Feltet kan benyttes til kontorformål, i form av broforbindelse til Travbanevegen 1. Bro skal ha tilstrekkelig høyde slik at varetransport og renovasjonsbiler kan passere under. Bro skal ha transparent fasade.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Fellesbestemmelser**

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### **5.2 Fortau (o\_FO)**

Fortau skal være offentlig.

### **5.3 Parkeringsplasser (o\_P)**

Det tillates etablert lomme for varelevering og biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne innenfor formålet.

## **6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Kombinerte grønnstrukturformål (GAA)**

Det skal etableres grønnstruktur i form av trebeplantning, regnbed og semipermeable flater. Gode vilkår for pollinerende insekter skal være styrende for valg av vegetasjon.

## **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **6.1 Bestemmelsesområde #1 - torg**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles torg på bakkeplan. Bebyggelse tillates utkraget over bestemmelsesområdet såfremt minste fri høyde er 7,0 meter.

Torget skal være minimum 600 m<sup>2</sup>. Torget skal tilrettelegges for opphold og ha høy standard på overflater/materialer, møblering og vekster.

Torget skal ha permeable flater i henhold til krav til blågrønn faktor.

### **6.2 Bestemmelsesområde #2 – bro**

Det tillates etablert en klimatisert bro i en etasje mellom Travbanevegen 1 og tiltaket innenfor bestemmelsesområdet. Fri høyde under broen skal være minst 6,0 meter, og broens høyde skal ikke overstige 4 meter fra underkant dekke til gesims. Broens bredde skal ikke overstige 3,0 meter.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **7.1 Hensynssone overvannshåndtering**

Avstanden fra bebyggelse til senter omlagt overvannsledning skal være minimum 8,5 m. Det tillates utkraging av bygg med høyde minimum 7 m over hensynssonen. Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1 Før rammetillatelse**

#### **8.1-1 VA**

Teknisk plan for VA for hele feltet skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak for hele feltet eller for første delfelt.

Infrastruktur må dimensjoneres for å unngå flom ved styrtregn. Overflatevann skal gå via en egnet renseløsning, enten via gatesandfang/sandfangkummer eller regnbed, før det føres til resipient.

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg er ivaretatt.

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for vann og avløp, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

#### **8.1-2 Utomhusplan**

Sammen med søknad rammetillatelse skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, terrengmurer, oppholdsareal og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt. Den skal vise prinsipper for sykkelparkering, brannoppstillingsplasser og overvannshåndtering.

### **8.2 Før igangsettingstillatelse**

#### **8.2-1 Anleggsfasen**

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anlegg og områder. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om igangsetting.

Det skal foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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-1442/2021, tilfredsstilles. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det må sikres kjørbar adkomst for parkering, varelevering og drift til virksomheter i anleggsperioden.

#### **8.2-2 Geotekniske forhold**

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

#### 8.2-3 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, ”Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider”. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

#### 8.2-4 Tekniske planer

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### 8.3 Før bebyggelse tas i bruk

#### 8.3-1 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur.

Nødvendige tekniske anlegg – herunder renovasjon, vann og avløp og elektrisitet - skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Torget skal være etablert med beplantning og ferdige overflater før brukstillatelse.

Offentlig fortau o\_FO og offentlig parkeringsplass o\_p skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.

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