



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident : r20200018

Arkivsak : 20/37400

## Heggdalen, Bynesveien 46, gnr/bnr 418/1 og 418/3, Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.05.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 02.09.2021

### §1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gottlieb Paludan Architects, datert 30.10.2020, senest endret 26.05.2021.

### §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for et undervisnings-, forsknings- og utviklingsmiljø innenfor havbaserte aktiviteter gjennom å åpne for utvidelse av eksisterende kai, bedret tilgang til sjø/fjord og etablering av nytt driftsbygg.

#### Området reguleres til:

##### Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting – Laboratorier/undervisning/forskning (BOP1-4)

##### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f\_SKV1 og f\_SKV2)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-6)
- Annen veggrunn – teknisk (SVT1-3)
- Kai (SK)

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Havneområde i sjø (VHS)

##### Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Faresone ras og skred (H310)
- Faresone flom (H320)

##### Bestemmelsesområder

- Flytebrygge (#1)

## §3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Parkering

Det skal etableres maksimum 16 bilparkeringsplasser og minimum 20 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Bil og sykkelparkering skal etableres i BOP1-3, med adkomst fra SKV1.

Det skal etableres nødvendig manøvreringsareal (snumulighet for lastebiler og renovasjonsbiler) innenfor BOP1-3 og SK.

### 3.2 Terrengbearbeidelse

Det skal etableres universelt utformet rampe fra felt SK til stranden i BOP4. Rampen kan plasseres utenfor angitt byggegrense. Den tillates å krage 1,5 meter ut over VHS.

Strandlinje som ikke berøres av utbyggingstiltak, H320 og VHS, tillates kun brukt til mindre forskningsinstallasjoner, som ledninger, instrumenter og lignende. Dette skal gjøres så skånsomt som mulig.

## §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Maksimal kotehøyde og grad av utnyttning er angitt på plankartet.

Det skal etableres fortøyningspunkt for større båter som ligger til kai på gnr/bnr 417/60.

### 4.2 Offentlig og privat tjenesteyting / Laboratorier/undervisning/forskning (BOP1-4)

Området skal benyttes til laboratorier, bassenger, lager, samt teknisk infrastruktur for forskning i og på sjøen. Herunder inngår også kontor, undervisning, studieplasser og tilhørende fasiliteter.

Det skal opparbeides gangforbindelse mellom SVT1 og adkomstene til bebyggelsen i felt BOP2 og BOP3. Gangforbindelsen tillates etablert som trapp. Det skal etableres tilstrekkelig belysning langs forbindelsen.

Det tillates etablert rassikringstiltak i form av mur eller voll med maks 2,0 meters høyde over terreng. Rassikring skal oppføres innenfor byggeområde i felt BOP3.

I felt BOP2 og BOP3 tillates det konstruksjoner for å gi kai i felt SK en god tilslutning til veg og eksisterende landskap.

### 4.3 Utforming av bebyggelse i felt BOP3

Bebyggelsen skal utformes med pulttak som skråner ned mot vest. Fargen på fasader skal være en i en rødtoner med lignende metning og mørkhet som nabobyggene i nord og sør.

### 4.4 Utforming av bebyggelse i felt BOP4

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme form og etasjetall.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Veg (f\_SKV1)

Kjøreveg skal benyttes som hovedadkomst fra Bynesveien og skal være felles for hele planområdet.

Det tillates at vegen flates ut slik at alle partier får en stigning under 12%.

### 5.2 Veg (f\_SKV2)

Kjøreveg skal være felles for eiendommene 418/4, 418/7, 418/8, og 418/17.

### 5.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områdene skal benyttes til funksjoner som naturlig hører til vegen, som skulder, grøft, vegetasjon, støttemur, lysteknisk anlegg, rekkverk, skjæring og fylling. Slike arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Arealet tillates tilrettelagt for gang- og sykkelveg.

Eksisterende vegetasjon innenfor SVG4- SVG6 i skråning mellom bebyggelse og veg skal beholdes dersom veg- eller byggetiltak ikke krever at det fjernes.

### 5.4 Annen veggrunn – teknisk (SVT)

Innenfor SVT1, -2 og -3 skal det opparbeides hvilerepos for gående og syklende. Det skal plasseres benker på hvert hvilerepos.

### 5.5 Kai (SK)

Området skal benyttes til kaianlegg med tilhørende teknisk infrastruktur. Oppføring av kraner, nedstøpt rør, lysteknisk anlegg, boder, rekkverk, støttemurer, rampe, tilkomst flytebrygge og overdekt lagringsplass på maksimalt 100 m<sup>2</sup> tillates. Byggegrense for SK følger formålsgrensen.

Kaianlegget skal etableres som stagavstivet spunkai.

## §6 HENSYNSSONER

### 6.1 Bevaring kulturmiljø (H5701-4)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares, og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Utebassenget kan påbygges i høyden, så fremt bassengkonstruksjonen holdes synlig og ikke skades.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon, skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon. For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

### 6.2 Flomfare (H320)

Tiltak innenfor hensynssonen må være utformet og dimensjonert for å tåle flom.

### 6.3 Ras- og skredfare (H310)

Ved relevant søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltak innenfor hensynssonen sikres mot ras- og skredfare.

## §7 BESTEMMELSESONMRÅDER

### 7.1 Flytebrygge #1

Det tillates etablering av flytebrygge på inntil 85 m<sup>2</sup> innenfor bestemmelsesområdet.

## §8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

## 8.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge kotesatt plan for utomhusområder innenfor bebyggelses- og anleggsformål.

## 8.3 Gjenbruk av overskuddsmasser

Overskuddsmasser fra terrengendringer som ikke overskrider kriterier for forurensing i veileder TA-2553, skal gjenbrukes til oppfylling til kai.

## 8.4 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering for utbygging på land og sjø må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden (sikring). Behov for permanent sikring skal være prosjektert og dokumentert ved søknad om rammetillatelse.

## 8.5 Vann og avløp

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal teknisk plan for vann og avløp, inkludert plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann, være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Søknad om utslippstillatelse for spillvann skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune. Det skal dokumenteres at utslippsledningen ligger dypt nok.

## 8.6 Forurenset grunn

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak, skal 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.

## 8.7 Vannmiljø

Ved søknad om tillatelse til tiltak for etablering av kaianlegg og utfylling i sjø, skal det dokumenteres at det er gjort tilstrekkelig avbøtende tiltak samt at beste miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes, slik at miljøkvaliteten og miljømålene for området ikke vurderes å bli forringet av tiltaket. Vannforekomsten skal overvåkes under nedsetting av spunt og utfylling.

Mellomlagring av masser for utfylling på området skal i størst mulig grad unngås, og om det er nødvendig å mellomlagre masser skal disse ligge tørt.

## 8.8 Brannsikkerhet

Ved søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelig tilgjengelighet for brannvernmannskapene, i tråd med Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) sin retningslinje *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*.

## 8.9 Renovasjon

Ved søknad om relevant tillatelse for tiltak skal plan for renovasjonsløsning være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

## 8.10 Offentlige samferdselsanlegg

Teknisk plan for tiltak på offentlige samferdselsanlegg, herunder holdeplass og tilrettelagt kryssing, skal godkjennes av vegeier før opparbeidelse.

## §9 REKKEFØLGEKRAV

### 9.1

Før ny bebyggelse innenfor felt BOP3 kan tas i bruk skal:

- Kollektivholdeplass Biologen i retning sentrum, oppgraderes for å tilfredsstille krav til universell utforming.
- Tilrettelagt kryssing fra holdeplass over fylkesveien oppgraderes.
- Hvilerepos i SVT1, 2 og 3, i tilknytning til adkomstveg opparbeides.
- Trafikksikker adkomst for gående fra adkomstveg ved eiendom 417/60 til adkomst til bebyggelsen på eiendom 418/1, skal være etablert.

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