



Olaf Grilstads veg 3, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.1.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 25.3.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 10.6.2020, senest endret 22.1.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å legge til rette for en ny idrettshall med utearealer for både organisert og uorganisert aktivitet og opphold, samt bedre tilgjengelighet for gående og syklende. Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - 1400 - Idrettsanlegg (BIA)
 - 1440 - Nærmiljøanlegg (BNA)
 - 1510 - Energianlegg (BE)
 - 1550 - Renovasjonsanlegg (BRE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2011 - Kjøreveg (SKV)
 - 2012 - Fortau (SF)
 - 2019 - Annen veggrunn -grøntareal (SVG)
 - 2080 - Parkering (SPA)
- Grønnstruktur
 - 3001 - Grønnstruktur (G)
 - 3031 - Turveg (GT)
 - 3040 - Friområde (GF)
- Hensynssoner
 - Hensynssone frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlig formål

Alle formål innenfor planen som er merket o_ skal være offentlig formål.

§ 3.2 Atkomst

Atkomst skal etableres som vist med pil på plankartet.

§ 3.2 Eksisterende bygg

Eksisterende bygg innenfor planavgrensningen forutsettes fjernet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor idretts- og nærmiljøanlegget. Minimum 25 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsykler. Sykkelparkering skal plasseres hensiktsmessig og godt synlig.

§ 4.1.2 Universelt utformet forbindelse

Det skal etableres en utendørs, universelt utformet forbindelse mellom idrettsbyggets første etasje og sokkeletasje.

§ 4.2 Idrettsanlegg o_BIA

§ 4.2.1 Arealbruk

Område o_BIA skal benyttes til idrettsbygg med tilhørende areal for utendørs opphold og adkomstsareal.

§ 4.2.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Mindre byggverk knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, tak over sykkelparkering og lignende med BRA mindre enn 50 m², tillates oppført utenfor byggegrensen.

§ 4.2.3 Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt byggehøyde innenfor byggegrensen er angitt på plankartet med kotehøyde (moh.).

§ 4.2.4 Bebyggelsens utforming

Idrettsbygget skal bestå av to deler, en idrettshall og et servicebygg. Fasadeutforming skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming og detaljering.

Idrettsbygget skal ha et åpent fasadeuttrykk slik at bygningens lesbarhet og orienterbarhet er god. Minimum 30 % av fasade på servicebygget skal ha åpninger i form av dører og glassfelt i første etasje mot øst og i andre etasje mot sør.

Bebyggelsen skal ha to tydelig annonserte hovedadkomster, en for hver etasje. I første etasje skal hovedinngang være henvendt mot øst og i andre etasje skal hovedinngang være henvendt mot sør. Inngangssoner skal være overdekket.

Idrettsbygget skal kles med trepanel. Det tillates innslag av andre naturlige/ fornybare materialer for å bryte opp fasadene.

Servicebygget skal ha lavere takhøyde enn idrettshallen. Servicebygget skal ha skrånende takflater. Tekniske installasjoner på servicebygget skal integreres i takformen.

Minst 90 % av byggets utvendige takflater skal utformes med vegetasjonsdekke.
Det skal ikke plantes arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste.

§ 4.2.5 Grad av utnytting

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 2360 m².

§ 4.2.5 Fundamentering

Ny bebyggelse innen o_BIA skal fundamenteres med peler. Torv i grunnen tillates ikke utskiftet ved fundamentering av ny bebyggelse.

Mindre byggverk knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, tak over sykkelparkering og lignende med BRA mindre enn 50 m² er unntatt denne bestemmelsen.

§ 4.3 Nærmiljøanlegg o_BNA

Innenfor området skal det etableres idrettsbaner, areal for egenorganisert lek og annen aktivitet og areal for nødvendig infrastruktur. Andre arealer skal opparbeides parkmessig.

§ 4.4 Tribuneanlegg og mindre byggverk

Det tillates oppført tribuneanlegg, mindre installasjoner for idrett, lek og opphold, mindre byggverk knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, samt tak over sykkelparkering og lignende innenfor o_BNA og o_BIA.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA til mindre byggverk og tak over sykkelparkering = 200m²

Med mindre byggverk menes byggverk med maksimal størrelse 50 m² BYA og maksimal høyde 4,5 meter. Ulike mindre byggverk skal så langt det er mulig, oppføres med samme material- og fargebruk som idrettsbygget, slik at idrettsanlegget i størst mulig grad fremstår med en visuell helhet.

§ 4.5 Belysning og utendørs baneanlegg

Det skal etableres trygghetsskapende belysning av anlegget.

Det tillates oppført master med inntil 16 meters høyde for flombelysning av baneanlegg.

Flomlysanlegget skal maksimum ha en lysstyrke på 300 lux. Lysarmatur skal monteres slik at blanding og strølys til omgivelsene unngås.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg f_BRE

Innenfor felt f_BRE skal renovasjon løses med nedgravde containere. Renovasjonsanlegget skal være felles for brukerne av idrettsanlegget.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg f_SPA1, f_SF1 skal være felles for bebyggelse innen planområdet og gnr/bnr 103/1629. Samferdselsanlegg f_SPA2 og f_SF2 skal være felles for Myra idrettsanlegg.

Samferdselsanleggene skal utformes slik at trase for eksisterende flomveg ivaretas og ikke ledes inn på planlagt eller eksisterende bebyggelse.

§ 5.2 Parkering f_SPA1

Innenfor formålet f_SPA1 tillates opparbeidet parkeringsplass for 14 biler. Av disse skal minimum 1 parkeringsplass utformes som HC-plass. I tillegg skal det opparbeides veg for inn- og utkjøring.

§ 5.3 Parkering f_SPA2

Innenfor formålet f_SPA2 tillates opparbeidet parkeringsplass for 10 biler. Av disse skal minimum 2 parkeringsplasser utformes som HC-plass. I tillegg skal det opparbeides veg for inn- og utkjøring, samt hente- og bringesone.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur o_G1, o_G2 og o_G3

Trær som er merket i plankartet som "trær som skal bevares" i felt o_G2 og vegetasjon innenfor felt o_G1 og o_G3 skal opprettholdes og områdets visuelle karakter og funksjon som vegetasjonsskjerm skal bevares.

Inngrep i vegetasjonen innen felt o_G1 tillates i anleggsfasen, men vegetasjonen skal istandsettes i henhold til teknisk godkjente planer.

Trær som er merket i plankartet som "trær som skal bevares" innen felt o_G2 og eksisterende trær innen felt o_G3 skal gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden, både av trekrone og rotsone.

§ 6.2 Turveg o_GT

Turvegen skal ha en bredde på 2,5 meter. Turvegen skal etableres med belysning.

§ 6.3 Friområde o_GF

Vegetasjon skal opprettholdes slik at områdets visuelle karakter og funksjon som vegetasjonsskjerm bevares. Inngrep i anleggsfasen skal istandsettes i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 7 HENSSYNSONER

§ 7.1 Sikringssone - frisikt (H_140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanelen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor området for idrettsanlegg, skal det følge teknisk godkjent overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for anleggsstart, skal det følge teknisk godkjent detaljert landskapsplan for hele området som skal vise planlagt bebyggelse, planlagt og eksisterende terreng, ny og eksisterende vegetasjon, gangadkomster, trapper, parkering for

kjøretøy og sykler, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, areal for utendørs opphold og idrettsbaner, belysning, samt håndtering av overvann og flomveg. Detaljert landskapsplan skal redegjøre for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.

Tekniske planer for grønnstruktur skal utarbeides i samarbeid med, og teknisk godkjennes av, Trondheim kommune.

§ 8.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. God fremkommelighet for kollektivtrafikken skal ivaretas i anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

§ 8.3 Teknisk plan veg, vann- og avløp og nærmiljøanlegg

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, vann og avløp og nærmiljøanlegg. Planene skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Planene skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Fordrøyningsløsning og håndtering av eksisterende flomveger skal fremkomme i planen.

§ 8.4 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Behov for videre oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden skal fremgå av denne rapporten.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder o_SKV, o_SVG, o_SF, f_SF1 og f_SF2, renovasjonsanlegg, avkjørslers til offentlig vei, vann- og avløpsanlegg, samt tilgang på slukkevann skal være etablert i henhold til planer godkjent av Trondheim kommune før bygg innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 9.2 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før bygg innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 9.3 Utendørs oppholdsarealer

Areal innenfor o_BIA og o_BNA som ikke opparbeides til anlegg, skal opparbeides parkmessig i henhold til teknisk godkjente planer før bygg innenfor planområdet kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av utearealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 9.4 Universelt utformet forbindelse

En utendørs, universelt utformet forbindelse mellom idrettsbyggets første etasje og sokkel skal

opparbeides i henhold til teknisk godkjente planer før bygg innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 9.5 Turveg

Turveg o_GT skal opparbeides i henhold til tekniske godkjente planer før bygg innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 9.6 Belysning

Det skal etableres belysning frem til hovedinnganger på idrettsbyggets første og andre plan før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor planområdet.

§ 9.7 Grønnstruktur

Områder innenfor grønnstruktur o_G1, o_G2 og o_GF som berøres i anleggsfasen skal revegeteres i henhold til tekniske godkjente planer før bygg innenfor planområdet kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk vinterhalvåret, skal kravet om revegetering utsettes til første påfølgende vår.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).