



## Detaljregulering av Otto Nielsens veg 12 og 16, detaljregulering (22/17295)

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.03.2024

Dato for godkjenning av bystyret : 02.05.2024

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS, datert 13.02.2023, senest endret 01.09.2023.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny bebyggelse for kontorformål og tilhørende publikumsrettede servicefunksjoner. Den nye bebyggelsen skal sikres funksjonelle og sammenhengende arealer, med god henvendelse mot tilgrensende byrom, og bevisst utforming i overgangen mot eksisterende bebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kontor (K1 og K2)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f\_KV1 og KV2)
- Fortau (o\_FO1, f\_FO2 og o\_FO3)
- Gang-/sykkelveg (o\_GS1 og o\_GS2)
- Gangveg/gangareal/gågate (f\_GG)
- Sykkelanlegg (o\_SA)
- Annen veggrunn – grøntareal (f\_AVG1, o\_AVG2 og o\_AVG3)
- Kollektivholdeplass (o\_KH)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (BG1, BG2, BG3, f\_BG4 og f\_BG5)

### **§ 3 Fellesbestemmelser**

#### **3.1 Utforming og arkitektonisk kvalitet**

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de samspiller med hverandre både estetisk og bruksmessig. Materialer skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Bebyggelsen skal utformes slik at den gir relieffvirkning og variasjon i lange fasadeløp. Bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet.

Ny bebyggelse skal gis aktive og utadvendte fasader på gateplan ut mot Otto Nielsens veg. Det skal være vinduer ut mot gater og plasser som viser aktiviteten innenfor på en slik måte at bygningens virksomhet er synlig for allmennheten. Fasadeutforming og utadvendte fasader i første etasje skal bidra til å gjøre det attraktivt for opphold og fotgjengere i tilgrensende byrom.

#### **3.2 Overvannshåndtering**

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet, slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i landskapsplanen. Det skal opparbeides fri flomvei nord i planområdet som tilknyttes eksisterende flomvei i Kong Øysteins veg.

#### **3.3 Vann og avløp**

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 Trondheim kommune.

#### **3.4 Fjernvarme**

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

### **§ 4 DOKUMENTASJONSKRAV**

#### **4.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak**

##### **4.1.1 Overordnet landskapsplan**

Ved første søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge en overordnet og kotesatt landskapsplan for hele byggefeltet med tilliggende byrom.

##### **4.1.2 Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp.**

Ved søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp.

Planen skal dokumentere tiltakets sammenheng med og virkning på offentlig infrastruktur.

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

#### **4.1.3 Geotekniske forhold**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### **4.1.4 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.

### **4.2 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse**

#### **4.2.1 Detaljert landskapsplan**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert landskapsplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende byrom. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
  - Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabofeltene
  - Kantsoner mot bebyggelse, kjøreveger, torg, gatetun, gågater, sykkelveger, sykkel- og bilparkering, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
  - Eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær som fjernes
  - Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
  - Oppholdssoner, møblering, belysning, forstøtningsmurer og eventuelt andre konstruksjoner
  - Type dekker og materialvalg
  - Ivaretagelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet, samt HC-parkering
  - Ivaretagelse av varelevering og renovasjon
  - Håndtering av overvann og snø
- 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.

#### **4.2.2 Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp**

Plan for renovasjon, veg, vann og avløp, skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### **4.2.3 Plan for anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for:

- Sikring av tilgrensende grøntarealer og lekeområder
- Trafikkavvikling, kollektivtrafikk, plassering av bysykkelstativ, framkommelighet for utrykningskjøretøy, massetransport, forsvarlig håndtering av fremmede arter, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende og universell utforming. Planen for anleggsfasen skal sikre god framkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet.
- Trygg skoleveg. Plan for trafikk sikker skoleveg må ta hensyn til andre pågående anleggsarbeider i området.
- Flomsikring (overvann)
- Renhold, støvdemping og støyforhold samt stabilitet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før øvrig bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Naboer skal holdes orientert om arbeidet i anleggsfasen

Det skal lages en plan for å hindre spredning av svartelistede arter.

### **4.2.4 Støy og støv i bygge- og anleggsfasen**

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer (kap 6) for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T 1520 og (støygrenser angitt i tabell 4 og 5) i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i kap 6 i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

## **4.3 Krav i forbindelse med søknad om ferdigattest**

### **4.3.1 Sluttdokumentasjon for VA og renovasjon**

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

## **§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **5.1 Bebyggelse og anlegg (12-5 nr 1)**

Kontor, forretning og tjenesteyting (Felt K1, K2 og F/K/T)

#### **5.1.1 Tillatte funksjoner og plassering**

Feltene skal brukes til kontorformål med tilhørende servicefunksjoner.

Det tillates inntil 1300 m<sup>2</sup> BRA publikumsrettet næringsvirksomhet innenfor felt F/K/T.

Bebyggelse på og over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Sykkelparkering med tilhørende atkomst, mindre trapper og ramper, gangbroer mellom bebyggelsen, HC-parkering, støttemurer, overvannsanlegg og bebyggelse under terreng tillates plassert utenfor byggegrenser, men ikke nærmere naboeiendommer enn 1,0 meter innenfor felt K2.

### 5.1.2 Maksimal utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt i bruksareal (BRA) og skal for følgende delfelt ikke overstige:

Felt	Areal m <sup>2</sup> BRA
K1	17 325
F/K/T	8150
K2	28 125

Areal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet. Sykkelparkering på terreng regnes ikke med i bruksarealet. Arealer i bebyggelsen som ligger mindre enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt byggverket skal ikke medregnes i bruksarealet.

### 5.1.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha lyse og varme farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse på tomten. Øverste etasje skal ha materialbruk som skiller seg fra hovedvolumet. Tekniske installasjoner på tak skal innbygges og innpasses i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates oppført gangbroer mellom byggene. Gangbroer skal ha min 4,5 meter fri høyde til underliggende terreng.

Bebyggelsen innenfor felt F/K/T skal ha fasade med åpent uttrykk og publikumsrettet virksomhet i første etasje mot sør. Bebyggelsen innenfor felt K1 skal ha fasade med åpent uttrykk i første etasje mot nord.

### 5.1.4 Parkering

#### 5.1.4.1 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal etableres sykkelparkering på minimum 2,5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA kontor-/næringsformål i felt K1 og FKT og 1,5 plasser for K2.

Parkeringsareal per sykkel skal være minst 1,0 m<sup>2</sup>, men kan etableres i flere nivåer.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler innendørs, samt gode garderobefasiliteter. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset transport- og/eller familiesykler.

#### **5.1.4.2 Bilparkering**

All bilparkering, med unntak av HC-parkering, skal være innendørs.

Det tillates maks 0,8 bilparkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA kontor-/næringsformål, eller iht. makskrav i senere vedtatt parkeringsnorm.

#### **5.1.4.3 Bilparkeringsplasser for forflytningshemmede**

Det skal etableres minst 1 parkeringsplass for forflytningshemmede. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

10 prosent av alle bilparkeringsplassene eller 1 bilparkeringsplass pr. 3000 m<sup>2</sup> BRA, opptil 10 plasser. Parkeringsplass for HC skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

#### **5.1.5 Renovasjonsanlegg**

Håndtering av avfall skal løses innenfor egen grunn eller innomhus. Dersom det etableres løsninger utomhus, skal disse være nedgravde oppsamlingsløsninger.

### **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**

#### **6.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg angitt som offentlig på plankartet skal opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av vegeier.

Samferdselsanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

Arealer merket f\_ skal være felles for Gnr/Bnr: (57/1, 57/330 - Otto Nielsens veg 12) og (57/331, 57/295 – NTNU Norsk Havteknologisenter).

#### **6.2 Kjøreveg (KV), fortau (FO), gang og sykkelveg (GS), sykkelanlegg (SA)**

Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelanlegg skal opparbeides med den bredde, inkludert skulder, som fremgår av plankartet. Gangveger og sykkelforbindelser skal være belyst.

På o\_GS2 tillates nødvendig driftstrafikk til Norsk havteknologisenter.

#### **6.3 Annen veggrunn grøntareal (AVG)**

Arealet skal benyttes til snøopplag. Arealet skal opparbeides med vegetasjon/gress/trær.

#### **6.4 Kollektivholdeplass (o\_KH)**

Holdeplass skal dimensjoneres for 18 meter buss, og utformes iht. V123 Kollektivhåndboka. Det skal tilrettelegges for etablering av sanntidssystem.

#### **§ 7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)**

##### **7.1 Bestemmelser for områder regulert til blå/grønn struktur (BG)**

BG1-5 skal opparbeides som grønne arealer med trær. Områdene kan ha arealer med faste, permeable dekker innimellom. Det tillates fordrøyningsarealer/regnbed innenfor områdene.

BG1 og f\_BG4 kan brukes til midlertidig riggområde.

#### **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

##### **8.1 Gang- og sykkelveier**

Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor felt K1 og F/K/T skal bussholdeplass o\_KH med tilhørende sykkelanlegg og fortau (o\_FO1 og o\_SA) være ferdig opparbeidet.

##### **8.2 Inngang sykkelparkering**

Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor felt K1 og F/K/T, skal det opparbeides direkteinngang fra Kong Øysteins veg for ansatte til innendørs sykkelparkering i felt K2

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

#### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

*< Dokument som det er vist til i planbestemmelse gjennom henvisning, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med det vedleggsnummeret og navn og dato som det er henvist til i bestemmelsen >*