

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Maier Arena

Nasjonal arealplan-ID: 3905 2026003

Forslag til reguleringsbestemmelser sist endret: 14.09.2026

Tilhørende plankart sist endret: 14.09.2026

Beslutning	Dato	Dokumentnummer	Saksnummer
Beslutning om offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10	15.09.2026	26/6399-32	
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12			

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for videreutvikling av Maier Arena gjennom etablering av et takoverbygg over eksisterende skøytebane, med tilhørende lette yttervegger, innkledning, fundamentering og nødvendige tekniske installasjoner. Takoverbygget skal skjerme banen mot nedbør, vind og direkte solinnstråling, slik at isforholdene blir mer stabile, behovet for driftsavbrudd reduseres og vedlikehold kan planlegges mer forutsigbart.

Tiltaket skal gi bedre og mer stabile bruks- og driftsforhold, forbedre tilgjengeligheten til anlegget for barn, unge og aktive utøvere, og bidra til økt funksjonalitet, energieffektiv drift og en mer forutsigbar sesong for skøyteaktivitetene. Dagens bruk av anlegget til sommeraktiviteter skal kunne videreføres innenfor planområdet, forutsatt at dette er forenlig med anleggets drift og sikkerhet.

Planen skal samtidig sikre at hensynet til nærliggende naturverdier, vannmiljø, overvannshåndtering, eksisterende teknisk infrastruktur og sikker ferdsel for gående, syklende og kjørende i området ivaretas gjennom konkrete krav til utforming, prosjektering og gjennomføring av tiltak.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for hele planområdet.

Bebyggelse, takoverbygg, tekniske installasjoner og utearealer skal utformes som et helhetlig anlegg. Volumoppbygging, synlige konstruksjoner, overflater, farger og belysning skal utformes slik at anlegget ikke gir unødig dominerende fjern- eller nærvirkning mot omkringliggende idrettsanlegg, grønnsstruktur og nabofunksjoner.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvann fra takoverbygget skal samles opp og ledes kontrollert til overvannssystem, fordrøyningsløsning eller annen dokumentert egnet løsning. Løsningen skal prosjekteres i samsvar med kommunens VA-norm.

Løsningene skal dimensjoneres for framtidig klima, sikre trygge flomveier og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Tiltak innenfor planområdet skal prosjekteres og gjennomføres slik at nærliggende dammer, vannmiljø og registrerte naturverdier ikke påføres forurensning, erosjon eller uønsket endring i avrenningsforhold. Før anleggsarbeid kan igangsettes skal nødvendige midlertidige og permanente sikringstiltak mot partikkelavrenning og forurensning være prosjektert.

Dersom det under arbeid i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner eller forhold som kan indikere slike funn, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles uten ugrunnet opphold. Arbeidet kan ikke gjenopptas før kulturminnemyndigheten har tatt stilling til videre håndtering.

2.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2.1.1. IDR (felt IDR)

Type bebyggelse

- 2.1.1.a. Felt IDR reguleres til idrettsanlegg. Innenfor området tillates etablering av takoverbygg over eksisterende skøytebane, lette yttervegger og innkledning, fundamenter, tekniske installasjoner for isdrift, ventilasjon, avfukting, belysning, styring og energi, samt nødvendige drifts- og støttefunksjoner som lager, tekniske rom, publikumsarealer, tribuner og interne

gangarealer. Publikumsarealer og interne gangarealer skal utformes universelt i tråd med gjeldende krav.

- 2.1.1.b. Bebyggelsen, aktivitetsflatene og adkomstforholdene innenfor felt IDR skal utformes med fleksible romlige løsninger som tilrettelegger for sambruk og flerfunksjonell bruk, herunder egenorganisert aktivitet.

Grad av utnytting

- 2.1.1.c. Samlet bebygd areal for takoverbygget innenfor felt IDR skal ikke overstige 14 500 m² BYA.
- 2.1.1.d. Maksimal mønehøyde for takoverbygget er 21 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +79,5. Maksimal gesimshøyde er 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske installasjoner over tak tillates bare når de er nødvendige for anleggets drift og inngår i prosjektert arkitektonisk helhet.

Belysning

- 2.1.1.e. Takoverbygget skal utformes som en lett konstruksjon. Synlige utvendige overflater skal være matte eller ikke-reflekterende. Belysning skal ha retningsstyrte armaturer og avskjerming som begrenser lysutslipp, blending og sjenerende refleks mot nærliggende tennisbaner, gangarealer og nabofunksjoner.

Bygge- og anleggsstøy

- 2.1.1.f. Bygge- og anleggsarbeider skal gjennomføres i tråd med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging og kommunens krav til bygge- og anleggsstøy. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan støy, støv, vibrasjoner og lysulempen i anleggsperioden skal begrenses for nærliggende bebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

2.2.1. Vei (felt V)

- Felt V reguleres til formål vei og skal sikre funksjonell atkomst til Maier Arena for drift, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.
- Veiarealet skal ha tilstrekkelig bæreevne, bredde og siktforhold. Det skal legges til rette for trygg ferdsel for gående og syklende i tilknytning til adkomsten, og nødvendige interne forbindelser skal opprettholdes i anleggs- og driftsfasen.

2.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt G1-G4) (§ 12-5 nr. 3)

Bestemmelsene gjelder særskilt for områder regulert til grønnstruktur.

- Felt G1–G4 reguleres til grønnstruktur.
 - Eksisterende vegetasjon og terrengformer skal bevares der de ikke kommer i direkte konflikt med godkjente tiltak. Ved ny beplantning skal det benyttes stedegne arter.

- Grønnstrukturen skal bidra til visuell skjerming, oppholdskvaliteter og lokal overvannshåndtering der dette er hensiktsmessig. Tiltak skal ikke forringe nærliggende natur- og vannmiljø.

3. Hensynssoner (§ 12-6)

3.1. Andre sikringssoner H190 – sikringssone (Frodeåstunnelen)

- Ved inngrep i terreng innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til Frodeåstunnelen og andre anlegg i grunnen.
- Tiltak i grunnen innenfor hensynssonen, herunder sprengning, dype gravinger, masseutskifting, spunting, pæling, boring og fundamentering, kan tillates når fagkyndig prosjektering dokumenterer at tiltaket ikke påfører Frodeåstunnelen skadelige rystelser, setninger, endrede lastforhold eller annen negativ påvirkning.
- Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor hensynssonen, skal det foreligge fagkyndig dokumentasjon som viser at tiltaket ikke medfører negativ påvirkning på Frodeåstunnelen.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i grunnen innenfor hensynssonen, skal det foreligge geoteknisk og bergmekanisk prosjektering som dokumenterer at tiltaket ikke påfører Frodeåstunnelen skadelige rystelser, setninger eller endrede lastforhold. Skriftlig uttalelse fra berørt infrastruktureier skal innhentes og foreligge før vedtak om igangsettingstillatelse fattes.

4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

4.1. Før rammetillatelse

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt, der dokumentasjonen er relevant for tiltaket. Dokumentasjonen skal vise hvordan kravene i bestemmelsene er oppfylt:

- Utomhusplan som viser adkomst, interne ganglinjer, publikumsarealer, universell utforming, renovasjon, belysning, eventuelle grøntarealer og tilpasning til eksisterende anlegg.
- Perspektivtegninger eller illustrasjoner som viser takoverbyggets volum, materialbruk, fargebruk og forholdet til omkringliggende bebyggelse, grønnstruktur og idrettsanlegg.
- Geoteknisk vurdering som dokumenterer fundamenteringsprinsipp, bæreevne, setninger og forholdet til Frodeåstunnelen og øvrig infrastruktur i grunnen.
- Vurdering av behov for tilstandsregistrering av nabobygg og nærliggende konstruksjoner før anleggsstart, med særlig vekt på setninger, vibrasjoner og skadeforebygging.
- Vurdering av forurenset grunn skal inngå i grunnundersøkelser og geoteknisk dokumentasjon. Dersom undersøkelser eller myndighetskrav tilsier behov for tiltak, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset masse utarbeides.
- Dokumentasjon av planlagte tiltak for å begrense støy, støv, vibrasjoner og lysulempere i anleggs- og driftsfasen.
- Trafikkavviklingsplan eller rigg- og logistikkplan som viser anleggstrafikk, inn- og utkjøring, massetransport, midlertidige avsperringer, sikring av gående og syklende og adkomst for utrykningskjøretøy.
- Prosjektert løsning som dokumenterer forskriftsmessig slokkevannskapasitet for planområdet.

4.2. Før igangsettingstillatelse

a) Kommunalteknisk plan og teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal VAO-plan iht. § 4.2.b foreligge som del av dokumentasjonen i byggesaken. Nødvendige tiltak for vann, avløp, overvann og slokkevann skal være prosjektert.

b) VAO-plan

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan). Planen skal utarbeides av fagkyndig prosjekterende i samsvar med kommunens VA-norm og foreligge som del av dokumentasjonen i byggesaken. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som viser vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkningstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger for overvannshåndtering, for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier m.m. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

c) Plan for trafikkavvikling og anleggsfasen:

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge anleggsplan. Planen skal redegjøre for riggområder, lagringsområder, brakkerigg, anleggstransport, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst for utrykningskjøretøy, renhold, støvdemping, støyforhold, vibrasjoner, lysulemper og tiltak for å beskytte eksisterende teknisk infrastruktur, nabobygg og omkringliggende aktivitet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Detaljert løsning for overvannshåndtering i anleggsperioden skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

4.3. Før bebyggelse tas i bruk

a) Offentlige anlegg og teknisk infrastruktur:

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det dokumenteres at offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur som skal overtas eller godkjennes av kommunen, er utført i samsvar med godkjente planer og relevante kommunale krav.

b) Vann, avløp, overvann og brannvann:

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal godkjent VA-ferdigmelding vedlegges søknaden. Det skal dokumenteres at overvannsløsninger, taknedløp, renner/grøfter, fordrøyning, flomveier og nødvendig brannvannsdekning er etablert i samsvar med godkjente planer.