



Detaljregulering av Sluppenveien 3, 5, 6, 7, 9, og Leirfossvegen 5

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.06.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med planavgrensning på plankart (på grunnen og under grunnen) merket Sweco Architects, datert 23.01.2026, sist revidert 24.06.2026.

§ 2. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å definere gode rammer for en langsiktig og bærekraftig utvikling av en ny bydel med bymessig bebyggelsesstruktur, sentrumsfunksjoner, finmasket gatenett tilpasset myke trafikanter og en sammenhengende grønnstruktur som bygger opp om bydelens identitet, skaper byliv og bidrar til det gode nabolaget. Eksisterende park- og bygningsmiljø i Sluppenvegen 6, «E-verket», skal bevares og styrkes som et landemerke og bærende for stedsidentitet. Planen skal bidra til målsetting om nullvekst for biltrafikk. Det settes mål om at klimagassutslipp fra utbygging av ny bebyggelse innenfor planen skal reduseres med 40% i forhold til referanseutslipp i aktuell bygningskategori i henhold til metodikk i DFØs beregningsverktøy (eller tilsvarende).

§ 3. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse/mobilitetsanlegg (1110), B1
 - Boligbebyggelse (1110), B2
 - Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller tekniske anlegg (1500), ABA1
 - Renovasjonsanlegg (1550), o_RA1-2
 - Uteoppholdsareal (1600), UTE1
 - Kombinert bebyggelse kontor/hotell/tjenesteyting/forretning (1800), BKB1
 - Kombinert bebyggelse bolig/tjenesteyting/forretning (1800), BKB3
 - Kombinert bebyggelse kontor/tjenesteyting/forretning (1813), BKB4-6
 - Kombinert bebyggelse kontor/bevertning (1824), BKB2
 - Kombinert bebyggelse kontor/tjenesteyting (1824), BKB7
 - Kombinert industri og lager (1826), I/L
 - Kombinert bebyggelse bolig/parkering (1900), BAA1
 - Kombinert bebyggelse parkerings- og mobilitetsanlegg/bolig/tjenesteyting/forretning (1900), BAA2
 - Kombinert bebyggelse parkerings- og mobilitetsanlegg (1900), BAA3
 - Kombinert bebyggelse næring/energianlegg/tekniske anlegg (1900), BAA4
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010), o_V1
 - Kjøreveg (2011), o_KV2, f_KV1-5
 - Fortau (2012), o_F01-2, o_F09, f_F03-8
 - Torg (2013), f_T01-6
 - Gatetun (2014), GT1-5, f_GT6-10
 - Gang-/sykkelveg (2015), o_GS1-4
 - Sykkelanlegg (2017), o_SA1-2
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019), o_AVG1-16, f_AVG17-19
 - Kollektivanlegg (2071), o_KA1
 - Kollektivholdeplass (2073), o_KH2-5
 - Kombinerte samferdselsanlegg (2800), f_SK1-5
- Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur (3002), o_BG1_1-3
 - Turveg (3031), o_TV1-4
 - Park (3050), o_PA1_1-2
 - Vegetasjonsskjerm (3060), o_VS1
- Hensynssoner
 - Frisikt, H140
 - Ras- og skredfare, H310_1-2
 - Deponisone, H390_1
 - Krav vedrørende infrastruktur, H410_1
 - Bevaring kulturmiljø, H570_1
- Bestemmelsesområder
 - #1 Gangforbindelser (1)
 - #2-4 Tilleggsføringer høyder/utforming bebyggelse (1)
 - #5 Avfallsdeponi med randsone (2)
 - #6 Nedgravd gasstank (2)
 - #7 Uteoppholdsareal barnehage (2)

§ 4. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

4.1 Offentlige områder

Alle områder angitt med o_X på plankart skal være offentlige.

4.2 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen. Det skal sikres at forurensningsfølsom bebyggelse, inkludert leke- og uteoppholdsareal, ikke er i rød sone jf. retningslinje T-1520.

4.3 Energi

Nettstasjon(er) i planområdet tillates frittstående eller integrert i bebyggelsen innenfor arealer til bebyggelse og anlegg, og skal avklares med netteier.

4.4 Støy

Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen og anbefalte støygrenseverdier som angitt i tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates etablering av støyfølsom bebyggelse med ekvivalent støynivå tilsvarende gul støysone 55 dB < Lden ≤ 65 dB fra veitrafikk.
- Støyuksatte boenheter skal ha en stille side og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk Lden ≤ 55 dB.
- I boenheter med støy ved fasade tilsvarende øvre del av gul støysone fra veitrafikk 60 dB < Lden ≤ 65 dB skal minst ett soverom plasseres mot en stille side med støynivå Lden ≤ 55 dB fra veitrafikk.
- Det tillates støyfølsom arealbruk i rød støysone fra veitrafikk inntil Lden ≤ 70 dB dersom forutsetningene i kommunedelplanen for Sluppen, med planid. k20210005 godkjent av Bystyret 02.02.2023, om ferdigstilt kollektivknutepunkt og tunnel, er ivaretatt. Boenheter i rød støysone med Lden > 65 dB fra veitrafikk kan da tillates, dersom de er gjennomgående og har en stille side med tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk Lden ≤ 55 dB, og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Inntil 10% av boenhetene samlet innenfor planområdet, tillates løst med dempet fasade som alternativ til stille side, etter definisjoner og beskrivelser i retningslinjen T-1442/2021, med tilhørende veileder M-2061. Som kompensierende tiltak for boenheter med dempet fasade skal:
 - alle boenheter med dempet fasade ha tilgang til et privat areal på bakken eller på balkong. Ved eventuell innglassing av arealet må deler av innglassingen kunne åpnes.
 - tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre tilstrekkelig lufting av rommet innenfor.
- Det tillates etablering av støyfølsom bebyggelse med støynivåer som overstiger grenseverdier for øvrige industri i retningslinjens tabell 2. Boenheter med fasade direkte vendt mot varmesentralen skal ha tilgang til stille side hvor minst et soverom skal plasseres.
- Støyskjerming skal utformes som del av bebyggelse eller landskap. Ordinære støyskjermer skal primært ikke etableres innenfor planområdet.
- Leke- og uteoppholdsareal (MUA) for bolig og barnehage skal ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging.

4.5 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 og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

4.6 Overvannshåndtering

Overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer/forsinker/oppsamler vann. For arealer, som definert i bestemmelse § 8.19.4, der infiltrasjon kan medføre risiko for økt sigevannsproduksjon fra Fredlydalen avfallsdeponi, skal det etableres tilpassede løsninger med tettesjikt ved dybde ca. 1 meter under terreng. Overvann samles opp med tverrgående drengrofter over tettesjiktet, og føres til overvannssystem. Som kompensierende tiltak med hensyn til overvannshåndtering (trinn 1) skal det innenfor BKB1-4 tilstrebes blå/grønne tak.

4.7 Renovasjon

Boliger innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avfallsterminal kan plasseres i felt ABA1 på plankart (på grunnen). Avfallsterminal skal ha rom for farlig avfall. Størrelse og kapasitet på terminal skal godkjennes av Trondheim kommune. Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 100 meter i gangavstand fra leilighetenes hovedinnganger, og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gatenettet.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Det skal etableres offentlig returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget. Offentlig returpunkt, for del av planområde nord for Sluppenvegen, skal plasseres i felt o_RA1. Offentlig returpunkt for del av planområde, sørøst for Sluppenvegen, skal plasseres enten i felt ABA1, eller innenfor o_RA2.

4.8 Uteoppholdsareal bolig

Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav halvparten av dette må opparbeides som uterom for felles bruk, og minimum 10 m² pr boenhet skal etableres på bakkeplan. Inntil 5 m² av uteromskravet for felles bruk på bakken kan dekkes ved opparbeidelse av trafikk sikre forbindelser til offentlige uterom med god standard, kapasitet og som kan nås innen 100 meters gangavstand fra inngangsdør. Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealkravet skal ha sol i minst 3 timer den 21. mars etter kl. 12.00, samt kl. 18.00 den 23. juni.

Felles gårdsrom for boligene skal inneholde småbarnslekeplass, plass til felles oppholdsfunksjoner og vegetasjon. Alle boliger skal ha småbarnslekeplass innenfor en avstand på 50 meter fra inngangsdør. Felles gårdsrom i kvartalene skal etableres med en grønn karakter som omfatter variert sjiktvegetasjon og trær. Materialbruk, detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at uterom og bebyggelse skaper et helhetlig uttrykk med en tydelig identitet. Private forhager/terrasser skal utformes med direkte utgang fra boenhet, og ha minimum 3 meters utstrekning fra fasade inkludert skjerming mot felles uteoppholdsareal og offentlig grønnstruktur.

Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke. Innenfor felles gårdsrom må det settes av soner for planting av større og mindre trær med tilstrekkelig vekstvolum. Det tillates plantekasser og oppbygning av terrengformer utover maks kotehøyde satt på plankart. Uteoppholdsareal i kvartalsgårdsrom innenfor BKB3, B1 og B2 regnes som på bakkeplan ved beregning av krav til uteoppholdsareal.

4.9 Uteoppholdsareal annen sentrumsbebyggelse

Det skal avsettes minimum 15 m² pr 100 m² BRA til ny sentrumsbebyggelse, herunder forretning, hotell, bevertning, kontor og tjenesteyting. Annet bruksareal til parkering-/teknisk-/mobilitetsfunksjoner o.l. skal ikke medregnes ved beregning av krav til uteoppholdsareal. Uteromskrav for felles bruk på bakken kan dekkes ved opparbeidelse av trafikk sikre forbindelser til allment tilgjengelig/offentlige uterom med god standard, kapasitet og som kan nås innen 100 meters gangavstand fra utgangsdør, med unntak av felt BKB6 der det tillates en gangavstand på inntil 150 m.

4.10 Blågrønn faktor

Det skal sikres en minimumsverdi for blågrønn faktor, BGF, i tråd med Trondheim kommunes norm og veileder ved opparbeidelse av nye areal innenfor planområdet.

4.11 Vekstlag/jordoverdekning

Der det skal etableres uterom med beplantning på dekker over konstruksjon, skal det dimensjoneres for vekstlag/jordoverdekning på gjennomsnittlig 0,7 m. Der det skal etableres trær, skal minimum vekstlag/jordoverdekning være 1,0 m. Ved planting av trær skal Trondheim kommunes normtegninger benyttes.

4.12 Belysning

Det skal være attraktiv belysning i alle byrom og langs ferdselsforbindelser i felles atkomstgater, gatetun, turveger og snarveger. Belysningskonsept skal tilpasses de ulike ferdselsforbindelsenes og byrommenes karakter. Det skal også tas hensyn til biologisk mangfold ved å velge belysningstyper som ikke påvirker det naturlige miljøet negativt.

4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Formingsveileder datert 30.06.2026 (//Del 3), vedlagt bestemmelsene, skal være retningsgivende for utforming av uterom, gater og bebyggelse i planområdet. Prinsipp for utforming for følgende tema er bindende:

- prinsippdiagram for byrom og veggsoner (s. 2)
- volum og fasadeinndeling (s. 3)
- sokkelsituasjoner (s. 4)
- aktive fasader/publikumsrettede førsteetasjer og veggsoner (s. 5)
- bolig førsteetasjer og veggsoner (s. 6)
- bolig uterom: «Bakgårdsliv» (s. 7)
- balkonger (s. 8)
- svalganger (s. 9)

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at bebyggelse innenfor planområdet gis et helhetlig uttrykk, men med variasjon mellom kvartalene. Bygnings- og fasadeelementer som tak, balkonger, trapp-/heishus, rekkverk, tekniske installasjoner o.l. skal innlemmes som del av en samlet arkitektonisk utforming. Det skal brukes naturlige fasadematerialer, som tegl, tre, eller andre materialer med lang levetid som oppfyller høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Bygg skal utformes fleksibelt slik at bygget over tid kan endre funksjon uten behov for større endringer. Støttemurer skal utformes i naturstein, og eventuelt i kombinasjon med beplantning.

§ 5. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

5.1 Bebyggelse og anlegg (12-5 nr. 1)

5.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser som vist på plankart, men med følgende tilleggsføringer:

- Utenfor viste byggegrenser og høydelinjer tillates støttemurer, mindre trapper og ramper, mindre konstruksjoner som nettstasjon, pergola/levegger, rømningstrapper, inntil et (1) frittliggende trapp- og heishus og et (1) felles drivhus/hagehus pr. gårdsrom. Støttemurer og trapper kan ha en maksimal, individuell høyde på inntil 2 meter.
- Fasadeelement som balkonger, karnapp, baldakin o.l. tillates plassert utenfor viste byggegrenser og høydelinjer. Plassering av balkonger skal følge prinsipp som vist på s. 8 i formingsveileder datert 30.06.2026. Karnapp tillates utkraget inntil 1 meter utover vegggliv. Fasadeelement tillates ikke utkraget over gateformål, torg og offentlig grønnstruktur.

5.1.2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulert maksimum kotehøyde for gesims som vist på plankart, med følgende tilleggsføringer for gesims- og mønehøyder:

- BKB3, bestemmelsesområde #2: Maksimum 70% av takflaten kan ha gesimshøyde c+63,5. Minimum 30% av takflaten skal ha gesimshøyde c+61 eller lavere.
- BKB3: Maksimum 60% av takflatene innenfor feltet tillates etablert med mønehøyde inntil 4,5 meter over maksimum tillatt gesimshøyde, men kun som formet tak.
- B1, bestemmelsesområde #3: Maksimum 40% av takflaten kan ha gesimshøyde c+67,5. Minimum 60% av takflaten skal ha gesimshøyde c+64,5 eller lavere.
- B1, bestemmelsesområde #4 (rekkehus): Maksimum 40% av takflaten kan ha gesimshøyde c+58. Minimum 60% av takflaten skal ha gesimshøyde c+55 eller lavere. Takflatene tillates etablert med mønehøyde inntil 3 meter over maks tillatt gesimshøyde, men kun som formet tak.
- B1 og B2 (leilighetsbebyggelse): Maksimum 25% av takflatene for leilighetsbebyggelsen innenfor feltene tillates etablert med mønehøyde inntil 4,5 meter over maks tillatt gesimshøyde, men kun som formet tak.

For inntil 30% av byggets gesimslinje tillates plassert takarker, takopplett og kobbhus over regulerte maksimum gesimshøyder, når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen.

Nødvendige tekniske installasjoner kan bygges over regulert tillatt gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Installasjoner skal trekkes inn minimum 1,5 meter fra gesims, og kan dekke inntil 10% av underliggende takflate. Det tillates oppført solceller på tak utover oppgitt prosent.

Det tillates oppført trapp og heis for atkomst til takterrasse, pergola/drivhus eller lignende skjermingskonstruksjoner over regulert gesimshøyde på inntil 3,0 meter, som kan dekke inntil 20% av underliggende flate for takterrasse. Slike konstruksjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra gesims.

5.1.3 Åpninger og forbindelser (felt BKB1, BKB3, BKB5, B1)

Det skal etableres allment tilgjengelige gangforbindelser på tvers av bebyggelsesfelt, som angitt i punkter under. Gangforbindelsene skal ha en fri ferdselssone på minimum 3 m, samt ha soner med møblering og beplantning. Gangforbindelsene skal ha høy kvalitet i valg av materialer, og skal ha permeabelt dekke og belysning. Innhold og utforming av gangforbindelser skal sees i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tilliggende areal/bebyggelse.

Gangforbindelse BKB1: Det skal etableres en forbindelse på minimum 8 m bredde fra torg f_T01 eller vestre del av f_GT6 mot indre gårdsrom av BKB1. Forbindelse tillates løst med en trapp innenfor BKB1. Trappen skal utformes for flerbruk, herunder sittemøblering, beplantning o.l.

Gangforbindelser BKB3:

- Innenfor bestemmelsesområde #1a på plankart skal det etableres en forbindelse mellom torg f_T02 og fortau f_F04 gjennom delfelt BKB3. Forbindelsen tillates delvis løst med trapp på minimum 4 m bredde mot fortau f_F04.
- Det skal etableres minimum et portrom/åpning mellom offentlig grøntdrag o_BG1_1 og gårdsrom i BKB3 på minimum 4,5 meter bredde og en minimumshøyde på 5 meter.

Gangforbindelse BKB5: Innenfor bestemmelsesområde #1b på plankart ligger eksisterende trapp- og forbindelse mellom fortau f_F03 og f_F01, som skal opprettholdes.

Gangforbindelser B1:

- Innenfor bestemmelsesområde #1c på plankart skal det etableres en forbindelse mellom gatetun f_GT9 og turveg o_TV1. Forbindelsen tillates løst med trapp med minimum 8 m bredde mot f_GT9. Trappeforbindelsen skal utformes for flerbruk, herunder sittemøblering, beplantning o.l.
- Innenfor bestemmelsesområde #1d på plankart skal det etableres en forbindelse fra gatetun f_GT9 til o_PA1 og turvegssystem i Smidalen.
- Det skal etableres minimum et portrom/gjennomgang mellom vestre og østre gårdsrom i B1 med minimum 6 meter bredde, og med en minimumshøyde på 5 meter.

5.1.4 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse er angitt i egne bestemmelser tilknyttet de enkelte delfelt. Tenkte plan for bygninger med etasjehøyde over 3 meter skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Tekniske konstruksjoner på tak, frittliggende nettstasjoner og utendørs, overdekket sykkelparkering skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Mindre konstruksjoner som drivhus, pergola og tilsvarende skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

5.1.5 Forretning (felt BKB1, BKB3, BAA2, BKB4, BKB5, BKB6)

Kjøpesenter, arealkrevende varehandel eller handel med plasskrevende varetyper tillates ikke innenfor planområdet. Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 2 600 m² BRA. Dagligvareforretning tillates kun plassert innenfor felt BAA2 (plankart under grunnen).

5.1.6 Felt BKB1, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Innenfor felt BKB1 kan det etableres kontor, hotell, tjenesteyting og forretning. Forretning tillates kun i 1. etasje. Parkerings- og mobilitetsareal, inkludert varelevering, tillates i bebyggelsens 1. etasje, med atkomst fra f_KV3, forutsatt utforming med publikumsrettede og aktive fasader i tråd med Formingsveileder datert 30.06.2026, s. 5. Parkeringsareal skal ikke være eksponert i fasade. I tilfeller der manøvrering eller løsninger for logistikkavvikling som renovasjon, varelevering o.l. krever mer areal, skal fasadelivet i 1. etasje trekkes inn for å oppnå tilstrekkelig veggsoner og trygge gangsoner. Det tillates ikke varelevering fra torg f_T01. Det skal etableres et indre gårdsrom, som kan ligge på bærende konstruksjon over 1. etasje. Indre gårdsrom tillates innglasset. Samlet utnyttelsesgrad kan ikke overstige 25 700 m² BRA. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Hotell: 9 000 m² BRA

- Forretning: 300 m² BRA

5.1.7 Felt BAA4, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart under grunnen)

Innenfor felt BAA4 kan det etableres lager og annen næringsvirksomhet, energianlegg-/sentral eller andre tekniske anlegg. Samlet tillatt utnyttelsesgrad innenfor felt BAA4 er 5 000 m² BRA.

5.1.8 Felt BKB2, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Innenfor felt BKB2 kan det etableres kontor, bevertning og anlegg for sykkelparkering. Anlegg for sykkelparkering kan betjene dette og andre nærliggende delfelt (BKB1, BKB3) innenfor planen. Samlet utnyttelsesgrad kan ikke overstige 6 300 m² BRA. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Bevertning: 100 m² BRA
- Anlegg for sykkelparkering: 800 m² BRA

Gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i "Fredlybekken, nedre del" (plan ID r20230007) skal ivaretas.

5.1.9 Felt BKB3, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Innenfor felt BKB3 skal det etableres boligbebyggelse. I første etasje kan det etableres tjenesteyting og forretning. Samlet utnyttelsesgrad kan ikke overstige 14 300 m² BRA. Andel av følgende formålene skal maksimum utgjøre:

- Forretning/tjenesteyting: 450 m² BRA, hvorav forretningsareal maksimum kan utgjøre 300 m² BRA

Uteareal i gårdsrom med terreng over bærende konstruksjon skal henge sammen med, og ha en god overgang mot, offentlig grønnstruktur o_BG1_1 og felles torg f_T02, i tråd med krav til forbindelser som definert i bestemmelse §5.1.3.

5.1.10 Felt BKB4, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Innenfor felt BKB4 kan det etableres kontor, tjenesteyting og forretning. Forretning tillates kun i 1. etasje. Det tillates etablert areal som kan regnes som innendørs fellesareal for bolig, i sambruk med øvrig tjenesteyting. Ny bebyggelse tillates sammenbygd med eksisterende bebyggelse i Sluppenvegen 25. Samlet utnyttelsesgrad innenfor felt BKB4 kan ikke overstige 13 000 m² BRA, hvorav 5 700 m² BRA omfatter eksisterende bygningsmasse i Sluppenvegen 25. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Forretning: 200 m² BRA

5.1.11 Felt BAA2, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart under grunnen)

Innenfor felt BAA2 kan det etableres mobilitets- og parkeringsanlegg, tjenesteyting, dagligvareforretning og annen forretning. Anlegg tillates sammenbygd med eksisterende kjeller tilknyttet Sluppenvegen 23. Felles- og tilleggsfunksjoner tilhørende boliger innenfor delfelt BKB3 og kontor innenfor BKB4, som teknisk rom, inngangsparti med trapp/heis, boder o.l., er tillatt plassert innenfor felt BAA2. Plassering av parkeringsanlegg og dagligvare skal være i henhold til prinsipp for aktive fasader i Formingsveileder datert 30.06.2026, s. 5. Samlet utnyttelsesgrad innenfor felt BAA2 kan ikke overstige 13 000 m² BRA. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Dagligvareforretning: 1 250 m² BRA, hvorav maks 900 m² er salgsflate
- Kontor/tjenesteyting/annen forretning (ikke dagligvare): 1 600 m² BRA, hvorav forretningsareal maksimum kan utgjøre 200 m² BRA

Varelevering skal skje fra oppstillingslomme innenfor felt f_SK3 eller innenfra mobilitetsanlegg.

5.1.12 Felt BKB5, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Delfelt BKB5 omfatter eksisterende bebyggelse i Sluppenvegen 23. Tillatt arealbruk innenfor feltet er kontor, tjenesteyting og forretning, med tilhørende parkeringsanlegg i kjeller. Samlet utnyttelsesgrad innenfor felt BKB5 er 12 400 m² BRA, ikke medregnet parkeringskjeller under terreng. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Forretning: 200 m² BRA

5.1.13 Felt BKB6, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Innenfor felt BKB6 kan det etableres kontor, tjenesteyting og forretning. Samlet utnyttelsesgrad innenfor felt BKB6 kan ikke overstige 20 800 m² BRA. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Forretning: 150 m² BRA

5.1.14 Felt BAA3, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart under grunnen)

BAA3 omfatter kjellerareal (delvis over terreng) tilhørende bebyggelse i felt BKB6. Det tillates etablert parkerings- og mobilitetsfunksjoner, felles- og tilleggsfunksjoner tilhørende kontor innenfor BKB6, teknisk rom, trapp/heis, boder o.l. Samlet tillatt utnyttelsesgrad innenfor felt BAA3 er 3 800 m² BRA.

5.1.15 Felt BKB7, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Delfelt BKB7 omfatter eksisterende bebyggelse i Sluppenvegen 6 («E-verket») som vist på plankart. Bebyggelsen skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved tilpasninger til ny bruk skal den opprinnelige arkitekturen være førende, med høy kvalitet i materialbruken.

Tillatt arealbruk er kontor og tjenesteyting. Herunder tillates etablert offentlig eller privat barnehage. Samlet utnyttelsesgrad kan ikke overstige 8 000 m² BRA, ikke medregnet eksisterende kjeller. I forbindelse med etablering av barnehage, tillates fasadetiltak og etablert mindre tilbygg/frittstående bygg på inntil 150 m² BRA.

Det tillates ikke parkering i felt BKB7, med unntak for HC-parkering og nyttekjøretøy. All parkering for virksomhet i BKB7, unntatt HC-parkering og nyttekjøretøy, skal plasseres i B1.

5.1.16 Felt UTE1, arealbruk (plankart på grunnen)

Felt UTE1 skal ha en parkmessig opparbeidelse, der eksisterende trær skal tilstrebes bevart. Eventuelt behov for felling av trær skal vurderes i samråd med ansatte i Trondheim kommune med relevant grøntfaglig kompetanse. Arealene skal være allment tilgjengelige og tilrettelagt for opphold. Anlegget skal framstå som en integrert del av parkmiljøet rundt E-verket.

5.1.17 Felt B1, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Felt B1 avsettes til boligbebyggelse. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal boligene utføres som rekkehus. I bebyggelsens første etasje (gatenivå) kan det etableres et mobilitets- og parkeringsanlegg, forutsatt utforming med aktive fasader i tråd med Formingsveileder datert 30.06.2026, s. 5. Parkeringsplasser og mobilitetsfunksjoner kan dekke behov innenfor delfelt B1, B2 og BKB7. Totalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor felt B1 er 25 200 m² BRA. Andel av følgende formål skal maksimum utgjøre:

- Mobilitets- og parkeringsanlegg: 7 000 m² BRA

Uteareal i gårdsrom med terreng over bærende konstruksjon skal henge sammen med, og ha en god overgang mot, offentlig grønnstruktur o_VS1, o_PA1_2 og turvegssystem i Smidalen.

5.1.18 Felt B2, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart på grunnen)

Felt B2 avsettes til boligbebyggelse. Totalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor felt B2 er 11 000 m² BRA.

5.1.19 Felt BAA1, arealbruk og utnyttelsesgrad (plankart under grunnen)

Felt BAA1 tillates avsatt til parkering, boder, teknisk rom o.l. Areal kan dekke behov tilhørende boligbebyggelse innenfor B1 og B2. Totalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor felt BAA1 er 2 600 m² BRA.

5.1.20 Felt I/L, arealbruk (plankart på grunnen)

Felt I/L er avsatt til eksisterende kombinert område for industri/lager og lignende virksomhet.

5.1.21 Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller teknisk anlegg, arealbruk og utnyttelsesgrad (ABA1)

Arealene tillates benyttet til varmesentral, renovasjonsanlegg/avfallsterminal, og/eller andre tekniske anlegg som skal betjene planområdet. Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor arealet. Det skal oppføres sikringsgjerd e.l. for å forhindre ferdsel av uvedkommende ved manøvrering av tankbil. Det tillates tiltak som begrenser spredning av gass eller lekkasje, i tråd med fagkyndig vurdering, iht. bestemmelse §8.6. Tillatt bruksareal innenfor feltet skal ikke overstige 800 m². Maks tillatt gesimshøyde framgår av plankart. Piper o.l. tekniske installasjoner på tak er tillatt over angitt makshøyde.

5.1.22 Bokvalitet (felt BKB3, B1 og B2)

Ensidig belyste boenheter må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl. 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under:

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til stue

5.1.23 Boligstørrelser (felt BKB3, B1 og B2)

Innenfor planområdet skal maks 30% av boenhetene ha bruksareal under 50 m², og minimum 15% skal ha bruksareal over 80 m². Alle boenheter skal være minst 35 m²BRA. Det tillates ikke ettroms-leiligheter.

5.1.24 Innendørs fellesareal for bolig (felt BKB3, B1 og B2)

Boenheter innenfor BKB3, B1 og B2 skal ha tilgang til innendørs, felles oppholdsareal på minimum 150 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter for hver delfelt. Fellesarealet skal ligge med tilgang fra bakkeplan og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene, eller ha god kontakt med felles uterom/gårdsrom. Fellesareal kan ligge innenfor annet, nærliggende delfelt, og kan løses i fellesskap for flere delfelt. Fellesareal på over 70 m² skal ha tilgang til enkelt kjøkken og HC-toalett. Innendørs fellesareal kan være kjøkken, festlokale, vaskeri, hobbyrom, utstyrs-/delerom, treningsrom, (sykkel-)verksted, gjesteleilighet o.l.

5.1.25 Parkering

Bil- og sykkelparkering for ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres i henhold til tabellen under:

Pr. 100 m ² BRA	Sykkelparkering	Bilparkering	
Boligbebyggelse	Min. 3	Min 0,2	Maks 0,7
Kontor	Min. 1		Maks 0,2
Forretning, tjenesteyting	Min. 1		Maks 0,3
Hotell	Min. 1 plasser pr. 10 rom		Maks 0,3

For barnehage gjelder Trondheim kommunes norm.

I tillegg til ovenstående gjelder følgende begrensning for totalt antall bilparkeringsplasser:

- Samlet for delfelt BKB1-BKB4, BKB6 og BAA2-4 kan det maksimum være en parkeringsdekning på 240 parkeringsplasser for bil ved fullt utbygd situasjon.
- Samlet for delfelt B1, B2, BKB7 og BAA1 kan det maksimum være en parkeringsdekning på 220 parkeringsplasser for bil ved fullt utbygd situasjon.

Alle parkeringsplasser innomhus skal bygges slik at elektrisk ladepunkt kan monteres. 5% av alle bilparkeringsplassene skal være HC-plasser. Det skal være minimum 23 HC-parkeringsplasser innenfor planområdet ved fullt utbygd situasjon. HC-parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang eller heis/trapperom.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger eller tilsvarende målpunkt. Minst 50 prosent av sykkelparkeringen skal være innvendig i bygg eller ha overbygg. Minst 15% av sykkelparkeringsplassene skal være plasser for sykkelvogn/lastesykler. Det tillates sambruk av sykkelparkeringsplasser mellom bolig/kontor så fremst disse plasseres i felles mobilitetsanlegg/mobilitetspunkt med god tilgjengelighet fra hovedinnganger til bolig/kontor.

5.1.26 Krav til mobilitetsanlegg-/kjellere

Kjøreatkomst til mobilitetskjeller/-anlegg og kjøreareal i tilknytning til heis/trapp i mobilitetskjeller/-anlegg samt HC-plass skal opparbeides med minimum fri høyde på 2,4 meter. Ramper for bilkjøring ned til mobilitetskjeller skal innlemmes i bebyggelsen og tillates ikke plassert utvendig i gaterom. Det skal etableres atkomster til mobilitetsanlegg-/kjeller tilpasset syklist og gående i tillegg til kjøreatkomstene.

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

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til tekniske planer, godkjent av Trondheim kommune eller vegeier.

Gatetun og fortau regulert som felles (f_) skal inngå i et større nettverk av bevegelseslinjer for myke trafikanter innenfor planområdet og mot tilstøtende bevegelseslinjer utenfor planområdet.

Hovedatkomst til og opparbeidelsen av uterom, gang- og sykkelinfrastruktur, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Det skal etableres attraktive fotgjengeroverganger i Sluppenvegen som ivaretar korte og trafikksikre krysningsforbindelser til viktige målpunkt/bevegelseslinjer, sett i sammenheng med kvartals- og atkomstgater langs Sluppenvegen. Kryssinger for gående og syklende skal skje i samme plan som biltrafikk. Fotgjengerkryssing som forbinder offentlig grønnstruktur o_BG1_1-2 og o_PA1 og o_TV2 skal utformes med minimum 6 m bredde og være opphøyd med belegningsstein.

Avkjørsler, angitt med piler på plankartet, kan langs felles samferdselsareal flyttes inntil 5 meter.

Eksisterende avkjørsler langs Sluppenvegen til eiendommer utenfor planområdet kan først stenges som del av en egen reguleringsplan for eiendommer berørt av stengingen, eller i samråd med grunneier og Trondheim kommune.

I påvente av utbygging av tilgrensede eiendommer langs Sluppenvegen i tråd med KDP Sluppen, tillates midlertidig løsninger for gående og syklende, så lenge disse kan dokumenteres med tilfredsstillende trafiksikkerhet og fremkommelighet.

5.2.2 Veg (o_V1)

o_V1 omfatter Sluppenvegen, samt kryss/rundkjøringsløsninger mot påkjøringsrampe til E6.

5.2.3 Kjøreveg (o_KV2, f_KV1-5)

Feltene omfatter kjøreveger som vist på plankart.

- f_KV1 er felles atkomstveg for felt BKB2, BKB3, BKB5, BKB6, BAA2, BAA3, samt gnr./bnr. 73/257, 73/268, 73/269, 73/256, 73/267, 73/266, 73/255 utenfor planområdet.
- f_KV2 er felles atkomstveg for felt BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BAA2, samt gnr./bnr. 73/257, 73/268, 73/269, 73/256, 73/267, 73/266, 73/254, 73/255 utenfor planområdet.
- f_KV3 er felles atkomstveg for BKB1.
- f_KV4 er felles atkomstveg for felt BKB7, B1, B2, BAA3 og ABA1. Ved utbygging av tilgrensede naboeiendom gnr./bnr. 73/213 inngår atkomstveg som del av en større felles gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (30.06.2026).

5.2.4 Fortau (o_F01-2, o_F09, f_F03-8)

Feltene omfatter fortau som vist på plankart. For fortau f_F03 tillates det etablert møbleringssoner/ pergola/overbygg tilknyttet inngangsparti, så lenge ferdssone på minimum 3 m bredde er ivarettatt.

5.2.5 Torg (f_T01-6)

Innhold og utforming av torg og plasser skal sees i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tiliggende areal/bebyggelse, og skal ha høy kvalitet i valg av materialer og beplantning. Torg- og plasser skal ha soner med møblering og beplantning. Det skal være permeable dekker. Det skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper, med mulighet for varierte funksjoner og opphold. I tillegg gjelder følgende presiseringer for felt:

- f_T01: Torget er felles for planområdet, og skal tilrettelegges som et levende byrom og møteplass, utformet med en tydelig stedsidentitet, og være allment tilgjengelig. Utforming og materialer på dekker, møblering/ installasjoner o.l. skal være av høy kvalitet. Det tillates etablert uteservering og andre aktiviteter i tilknytning til utadrettede funksjoner i omliggende bebyggelse innenfor BKB1. Det skal etableres minimum 4 trær. Torget skal ha gode overganger

og utformes helhetlig med tilliggende turveg, grønnstruktur og veggsoner for bebyggelse innenfor felt BKB1.

- **f_T02:** Torget er felles for planområdet, og skal være allment tilgjengelig. Torget skal utformes som en forplass til bebyggelsen i BKB3, og som en opplevd utvidelse av gaterommet i Sluppenvegen. Det tillates etablert nedkast for søppelsug. Det skal etableres minimum 4 trær.
- **f_T03:** Torget omfatter eksisterende torg/park tilhørende BKB5, Sluppenvegen 23 (Alo). Det skal være minimum 5 trær.
- **f_T04:** Torget er felles for planområdet, og skal være allment tilgjengelig. Det skal utformes med variert beplantning som gir arealet en grønn og frodig karakter. Det skal etableres minimum 3 trær.
- **f_T05:** Torget er felles for BKB6, men skal utformes som et allment tilgjengelig uteareal, med variert beplantning som gir arealet en grønn karakter. Det skal etableres minimum 6 trær i varierende størrelse. Det tillates nyttekjøring i forbindelse med varelevering og nødvendig tilbringertjeneste med atkomst fra f_KV1.
- **f_T06:** Torget er felles uteoppholdsareal for B1 og B2. Det skal utformes med variert beplantning som gir arealet en grønn og frodig karakter. Det skal etableres minimum 5 trær innenfor formålet. Det skal sikres en ferdselssone på minimum 3 m som forbinder f_GT10 med f_GT9.

5.2.6 **Gatetun (GT1-5, f_GT6-10)**

For f_GT6-GT10 skal det være en allment tilgjengelig ferdselssone på minimum 3,5 m tilknyttet tilstøtende gang-/sykkel-/turvegforbindelser. Det skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper, med varierte funksjoner og oppholdsoner med møblering og beplantning. Innholdet og utforming skal sees i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tilliggende areal/bebyggelse, og skal ha høy kvalitet i valg av materialer. I tillegg gjelder følgende presiseringer for felt:

- **GT1-GT5:** Gatetun kan inngå som veggsoner for framtidig kvartalsbebyggelse langs Sluppenvegen. Det tillates overkjørbart areal i forbindelse med avkjørslar/kryss.
- **f_GT6:** Gatetun er felles for BKB1. Gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i "Fredlybekken, nedre del" (planid r20230007) skal ivaretas. Ved utbygging av tilgrensende naboeiendom gnr./bnr. 73/80, inngår f_GT6 som del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (30.06.2026), og nyttekjøring som i forbindelse med renovasjon og varelevering er tillatt.
- **f_GT7:** Gatetun er felles for BKB2-3. Kjøring tillates for driftkjøretøy for nødvendig tilkomst til torg f_T01.
- **f_GT8:** Gatetun er felles for B1, B2 og BKB7. Kjøring tillates for driftkjøretøy for nødvendig tilkomst til park o_PA1_1-2 og UTE1.
- **f_GT9:** Gatetun er felles for B1, B2 og BKB7. Nyttekjøring i forbindelse med renovasjon og nødvendig tilbringertjeneste som varelevering og flyttebil er tillatt. Det tillates etablert nedkast for søppelsug. Det skal etableres minimum 9 gatetrær.
- **f_GT10:** Gatetun er felles for B2. Det skal etableres minimum 4 trær innenfor formålet. Ved utbygging av B2 og tilgrensende naboeiendom gnr./bnr. 73/213, inngår f_GT10 som del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (30.06.2026), og nyttekjøring i forbindelse med renovasjon og nødvendig tilbringertjeneste som varelevering og flyttebil er tillatt.

5.2.7 **Gang-/sykkelveg og sykkelanlegg (o_GS1-4, o_SA1-2)**

Feltene omfatter gang-/sykkelveg og sykkelanlegg som vist på plankart.

5.2.8 **Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-16, f_AVG17-19)**

Arealene skal ha en variert beplantning med f.eks. gress, busker, stauder og trær. Arealer kan i kombinasjon med grøntanlegg benyttes til nødvendig overvannshåndtering, areal for snøopplag, krysningsareal i tilknytning gang- og sykkelforbindelser, overkjørbart areal i forbindelse med avkjørslar og kryss, skjæringer, fyllinger, samt tekniske innretninger som belysning, skilt, ledninger, forstøtningsmurer o.l. I tillegg gjelder følgende presiseringer for felt:

- **o_AVG3-5, o_AVG7-13:** Langs Sluppenvegen skal det etableres gatetrær. Eksisterende trær av kvalitet innenfor feltene skal tilstrebes bevart/retablert der det er praktisk mulig.
- **o_AVG8:** Det tillates etablert en vareleveringslomme, som kan betjene virksomhet i nytt bygg innenfor felt BKB4.

- f_AVG17: Areal utgjør buffer- og sideareal tilhørende felt ABA1. Det tillates etablert frittliggende nettstasjon innenfor formålet.
- f_AVG18: Areal er felles for BKB1.
- f_AVG19: Areal er felles for BKB6.

5.2.9 **Kollektivholdeplass (o_KA1, o_KH2-5)**

o_KH2-5 skal opparbeides som kantstopp for buss. o_KA1 opparbeides som busslomme, der tilhørende leskur kan etableres innenfor felt o_F01.

5.2.10 **Kombinert samferdselsformål (felt f_SK1-5)**

Arealene innenfor f_SK1-3 kan benyttes til utvidelse av gangsone, beplantning, møbleringssoner, langsgående parkering og vareleveringssoner. I tillegg gjelder følgende presiseringer for felt:

- f_SK1: Areal er felles for BKB6. Inntil 5 p-plasser for bil er tillatt. Det skal etableres minimum 4 trær.
- f_SK2: Areal er felles for BKB4-5. Inntil 11 p-plasser for bil er tillatt. Det skal være minimum 11 trær.
- f_SK3: Areal er felles for BKB2-3. Det tillates etablering av midlertidig renovasjonsanlegg med nedgravde containere. Inntil 6 p-plasser for bil er tillatt. Det skal etableres minimum 5 gatetrær.
- f_SK4: Areal skal benyttes som del av vendeareal for varelevering, renovasjon o.l i tilknytning f_KV2.
- f_SK5: Areal er felles for B1, B2. Det tillates sykkelparkering, nedkast til søppelsug, og en lomme for varelevering/av- og påstigning. Øvrig areal skal beplantes. Det skal etableres minimum 4 gatetrær.

5.3 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

5.3.1 **Blå/grønnstruktur (felt o_BG1_1-3)**

Området skal opparbeides parkmessig for opphold og egenorganisert aktivitet. Eksisterende asfaltflater skal fjernes. Det tillates etablert nødvendig teknisk VAO-infrastruktur, enkel møblering for rekreasjon, og inntil 3 snarveger på tvers av grøntområdet. Snarveger skal ha en bredde på 1,2-2 m, og permeabelt dekke. Det skal etableres tettesjikt for overvann og oksidasjonsbed i tråd med bestemmelse § 8.19 Fredlydalen avfallsdeponi. Grøntområdet skal utformes med variert og flersjiktet beplantning, og større trær. Det skal etableres minimum 30 trær innenfor området. For å sikre et tilstrekkelig rotvolum i henhold til Trondheim kommunes normtegninger, skal terreng bygges opp i tilstrekkelig høyde over tettesjikt. Vegetasjonen skal etableres med formål å sikre naturmangfoldet. Plantearter som er naturlige for området skal fortrinnsvis velges. Gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i "Fredlybekken, nedre del" (plan ID r20230007) skal ivaretas.

5.3.2 **Turveg (felt o_TV1-4)**

o_TV1-4 skal opparbeides som offentlig turveg som vist på plankart, i henhold til gjeldende norm for turveg i Trondheim kommune. Turveger skal ha permeabelt dekke med kjøresterk oppbygging for brann- og redning.

Turveg o_TV1-4 skal være universelt utformet, men for deler av o_TV1-2 som ikke kan tilfredsstillende krav til universell utforming av hensyn til eksisterende sti- og terrengforhold som ikke bør endres, skal det etableres kompensierende tiltak som f.eks. håndløper og/eller sitteplasser. Kjøring på o_TV4, inkludert kryssing av o_TV5, tillates for driftkjøretøy for nødvendig tilkomst til torg f_T01.

Trasé for turveger kan ved nødvendig tilpasning til terreng og innholdsprogrammering sideforskyves inntil 5 m innenfor offentlig grønnstruktur.

5.3.3 **Park (felt o_PA1_1-2)**

Området opparbeides som park, der eksisterende trær i størst mulig grad skal bevares. Behov for felling av trær skal vurderes i samråd med ansatte i Trondheim kommune med relevant grøntfaglig kompetanse. Parken skal tilrettelegges for alle, med gode rekreasjons- og oppholdskvaliteter og variert tilrettelegging for fri lek og uorganisert aktivitet. Anlegget skal inneholde elementer som bidrar til en tydelig stedsidentitet, og framstå som integrert del av miljøet rundt E-verket. Eksisterende garasjeanlegg under

terreng tillates opprettholdt innenfor formålet. Innhold og utforming skal ta utgangspunkt i gjennomført medvirkning fra barn og unge.

5.3.4 Vegetasjonskjerm (felt o_VS1)

o_VS1 skal opparbeides som offentlig grønnstruktur, og utformes som sideareal til turveg o_TV1.

§ 6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssone frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende gang- og sykkelareal.

6.2 Ras- og skredfare (H310_1-2)

Det kan ikke gjennomføres tiltak i grunnen innenfor hensynssone (228 Nidarvoll kvikkleiresone) før områdestabilitet er dokumentert iht. NVE sine retningslinjer 1/2019 eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utbygging i områder med kvikkleire.

6.3 Fredlydalen avfallsdeponi (H390_1)

Hensynssonen omfatter Fredlydalen avfallsdeponi der det er forventet å være nedlagt nedbrytbart avfall og annet avfall/avfallsmasser. Se bestemmelse §8.19 for vilkår ved gjennomføring av tiltak som berører hensynssonen og randsone slik den framgår av bestemmelsesområde #5.

6.4 Infrastruktur (H410_1)

Sone for infrastruktur omfatter areal for fremtidig tunnel trase for offentlig veg - Omkjøringsvegen E6 inkludert areal for midlertidige anleggsveger og riggområder, samt areal til kollektivknutepunkt og trasé, slik den framgår av KDP Sluppen. Tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny veg tillates ikke. Ved søknad om tiltak som ligger innenfor hensynssonen for infrastruktur skal uttalelse fra Statens vegvesen følge søknaden.

6.5 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570_1), skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør og utomhusområde utføres i samråd med byantikvaren. Bebyggelsen skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved tilpasninger til ny bruk skal den opprinnelige arkitekturen være førende, med høy kvalitet i materialbruken. Innenfor hensynssonen skal de parkmessige kvalitetene i landskapet søkes bevart.

§ 7. BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 #1 Gangforbindelser

Innenfor bestemmelsesområder #1a-d skal det etableres gangforbindelser. Det vises til krav gitt i bestemmelse §5.1.3.

7.2 #2-4 Tilleggsføringer høyder/utforming bebyggelse

Bestemmelsesområder #2, #3 og #4 er områder der det er gitt supplerende føringer for tillatte høyder på bebyggelse, utover maks kotehøyde på plankart. Det vises til krav gitt i bestemmelse §5.1.2. Boligbebyggelse innenfor #4 skal være rekkehusbebyggelse.

7.3 #5 Avfallsdeponi med randsone

Bestemmelsesområde #5 omfatter Fredlydalen avfallsdeponi i tillegg til en randsone på 60 meter. Se bestemmelse §8.19 for vilkår ved gjennomføring av tiltak som berører bestemmelsesområdet.

7.4 #6 Nedgravd gasstank

Bestemmelsesområde #6 omfatter eksisterende, nedgravd LPG-tank tilknyttet Nidarvoll varmesentral. Denne må hensyntas ved tiltak som berører området. Det vises til bestemmelse §8.12 for krav tilknyttet varmesentralen.

7.5 #7 Uteoppholdsareal barnehage

Ved etablering av barnehage i eksisterende bebyggelse innenfor delfelt BKB7, tillates areal innenfor bestemmelsesområde #7 etablert som tilhørende leke- og uteoppholdsareal i tråd med Trondheim kommunes normer. Offentlig turvegforbindelse o_TV2 må da legges om og opparbeides som del av o_PA1_1 og tilknyttes turveg o_TV1.

§ 8. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan, takplan, overordnet landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt regulert til bebyggelse og anlegg og tilhørende felles samferdselsanlegg, skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan og takplan for feltet/utbyggingstrinn i egnet målestokk.

Utomhusplanen skal som minimum vise plassering av ny bebyggelse, inngangsparti, eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold, rekkverk/gjerder, støttemurer og trapper, hovedgrep for leke- og oppholdsareal inkludert felles takterrasser, møbleringssoner, beplantet areal, eksisterende og nye trær, dybder for vekstlag, materialvalg, dekketyper, prinsipiell plassering av belysning, kjøreareal, forbindelser for gående/syklende og oppstilling- og parkeringsareal for bil og sykler, frisktlinjer, oppstilling/atkomst for brann- og redning/renovasjon/varelevering, prinsipp for lokal overvannshåndtering, midlertidig/permanent renovasjonsløsning, og snøopplag. Planen skal redegjøre for overganger til tiliggende uterom/delfelt.

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt regulert til grønnstruktur skal det foreligge en overordnet, kotesatt landskapsplan i egnet målestokk. For felt o_PA1_1-2 og o_TV1, må overordnet landskapsplan sees i sammenheng med felt UTE1 og hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570_1). For felt o_BG1_3 og o_TV3 må overordnet landskapsplan ivareta gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i "Fredlybekken, nedre del" (plan ID r20230007).

8.2 Parkeringsdekning

Ved søknad om rammetillatelse for aktuelt byggetrinn/delfelt skal det redegjøres for hvordan kravet om tilfredsstillende parkeringsdekning er oppfylt.

8.3 Belysning

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal belysningskonsept og belysningsplan foreligge for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt.

8.4 Teknisk plangodkjenning av grønnstruktur, park og turveger

Før igangsettingstillatelse for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt, skal detaljert landskapsplan for offentlig grønnstruktur, herunder rigg- og marksikringsplan, teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

8.5 Teknisk plangodkjenning for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt, skal byggeplan/teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune eller vegeier.

8.6 Renovasjons- og avfallsløsninger

Før igangsettingstillatelse for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt, skal det foreligge teknisk plan for avfallsløsning, godkjent av Trondheim kommune. Det enkelte delfelt/byggetrinn bør sees i sammenheng med omkringliggende delfelt og byggetrinn. Sammen med søknad om ferdigattest for relevant tiltak

innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for renovasjon i henhold til "Renovasjonteknisk norm".

8.7 VA og overvann

Før igangsettingstillatelse for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp, godkjent av Trondheim kommune. Det skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse for relevant tiltak være dokumentert i utomhusplan/detaljert landskapsplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm, og eventuelt hvordan hensynet til sigevann/avrenning fra deponiet er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Fredlybakkens ledningsanlegg og åpen bekk må være ferdigstilt og fungere som aktivt separatsystem der hvor ledningsnett er tilknyttet før brukstillatelse gis.

Sammen med søknad om ferdigattest for relevant tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive overvannstiltak i henhold til veileder for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett".

8.8 Blågrønn faktor

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon av blågrønn faktor (BGF) for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt, i tråd med Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor.

8.9 Miljøoppfølgingsplan

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt skal det foreligge en plan for miljø og energi (miljøoppfølgingsprogram), eller strategi for miljøsertifisering, som redegjør for hvordan målsetninger/ambisjoner definert i reguleringsplanens Klimanorm (23.01.2026) skal realiseres i tiltak, og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder.

8.10 Klimagassberegninger

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal ombrukspotensiale for aktuelt utbyggingstrinn dokumenteres. Det skal samtidig for ny bebyggelse innenfor aktuelt utbyggingstrinn/delfelt foreligge et klimagassbudsjett som viser prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt. Det settes mål om at klimagassutslipp fra utbygging av ny bebyggelse innenfor planen skal reduseres med 40% i forhold til referanseutslipp i aktuell bygningskategori i henhold til metodikk i DFØs beregningsverktøy (eller tilsvarende). Beregninger/regnskap oppdateres ved ferdigattest.

8.11 Geotekniske forhold

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal rapport fra geoteknisk detaljprosjektering for aktuelt utbyggingstrinn/delfelt foreligge. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.12 Sikringstiltak Nidarvoll varmesentral

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt ABA1, skal det foreligge nødvendig dokumentasjon på at sikkerhet for brann- og eksplosjonsfare tilknyttet Nidarvoll varmesentral er ivaretatt i prosjekteringen.

Senest før igangsettingstillatelse gis for boliger innenfor felt B1 og B2, skal det foreligge nødvendig dokumentasjon på at sikkerhet for brann- og eksplosjonsfare tilknyttet Nidarvoll varmesentral er ivaretatt. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2 skal nødvendige avbøtende tiltak være dokumentert gjennomført.

8.13 Støyforhold

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for etablering av ny støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet skal det dokumenteres hvordan krav til tilfredsstillende støyforhold, i tråd med 1442/2021, ivaretas. Herunder byggetrinnets tilhørende andel av samlet omfang dempede fasader som alternativ til

stille side, sammen med eventuelt tidligere omsøkte byggetrinn, og oversikt over gjenstående deler av reguleringsplanens begrensning på 10% dempet fasade for hele planområdet. Nødvendig støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk. Det skal ikke etableres støyskjermer.

8.14 Skolekapasitet

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Det skal senest til brukstillatelse være etablert sikker skoleveg.

8.15 Plan for bygge- og anleggsfasen

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal plan for beskyttelse av omgivelsene for støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen foreligge. Planen skal redegjøre for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold og avbøtende tiltak for å redusere klimagassutslipp i anleggsfasen. Det skal redegjøres for tiltak for å forhindre spredning av eventuelle uønskede fremmede arter som en følge av bygge- og anleggsvirksomheten.

Det tillates etablert midlertidig atkomstveger i anleggsfasen innenfor planområdet.

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. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

I anleggsfasen skal det dokumenteres hvordan det tilrettelegges for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Trær som skal bevares innenfor hensynssone H570_1 Bevaringssone kulturmiljø må beskyttes i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone.

8.16 Plan for massehåndtering

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal plan for massehåndtering foreligge. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad i utbyggingsprosjekter, og det skal avsettes plass til lagring for gjenbruk av masser innenfor eller i nærheten av planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstille normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

8.17 Kontroll- og overvåkningsprogram for vannmiljø i anleggsfasen

Det skal sikres tiltak for at vann fra anleggsområder ikke påvirker Fredlybekken og Nidelva negativt. Dette innebærer blant annet lensevann, slamvann eller annet partikkelinnholdig vann.

For utbyggingsområder innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres et vannovervåkningsprogram med fastsatte grenseverdier og med plan for tilstandsregistrering før og etter avsluttet anleggsfase. Vannovervåkningsprogram skal godkjennes av vannfaglig kompetanse hos Klima- og miljøenheten, senest ved igangsettingstillatelse.

Hvis det blir påvist at tiltaket har hatt negativ påvirkning på vassdraget, må tiltakshaver gjennomføre kompensierende tiltak før anleggsfasen avsluttes. De kompensierende tiltakene må samsvare med de negative påvirkningene som følge av tiltaket.

8.18 Forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

8.19 Fredlydalen avfallsdeponi

8.19.1 Bygge- og anleggsfasen

I tillegg til de generelle bestemmelsene for anleggsfasen, gjelder følgende for områder som omfattes av Fredlydalen avfallsdeponi og randsone til deponi:

Før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområde #5, Fredlydalen avfallsdeponi med randsone, må det gjennomføres stedsspesifikke undersøkelser for å dokumentere grunnvannsforholdene, både innenfor området og nedstrøms. Potensielle konsekvenser av tiltak på hele deponiet, slik som konsekvens av grunnvannssenkning og utgraving i planområdet, skal vurderes og danne grunnlaget for overvåkingsprogram i anleggsfasen.

Under anleggsperioden skal hydrogeologisk overvåking gjennomføres for å sikre at det ikke oppstår setningsskader og risiko for økt gassinnsig på etablerte bygg på naboeiendommer som følge av senkning av grunnvannsnivå i anleggsfasen. Overvåkingsprogrammet skal inneholde tiltakskriterier. Tiltak, inkludert stans i anlegget, skal iverksettes for å hindre skade på eiendommer utenfor planområdet.

Overvåkingsprogrammet for bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten i kommunen.

Trondheim kommune og naboer skal varsles dersom overvåkingen indikerer at det oppstår risiko for setning og økt gassinnsig i nabobebyggelse under anleggsfasen.

8.19.2 Fjerning av deponimasser

Ved etablering av boligbebyggelse/hotell/tjenesteyting/forretning/kontor/næring innenfor felt BKB1, BKB2, BKB3, BAA2, BAA4, skal deponerte avfallsmasser under bebyggelsen fjernes. Det kan ikke gis brukstillatelse til nevnte arealbruk før dette er dokumentert gjennomført.

8.19.3 Sikringstiltak gass

Innenfor bestemmelsesområde #5, Fredlydalen avfallsdeponi med randsone, skal det iverksettes sikringstiltak for å hindre ukontrollert gassutlekking i uteområder, og for å hindre gassinntrengning i bygg.

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Tiltaksplan for å hindre gassinntrengning og spredning av deponigass, og for oppsamling og kontrollerte utslipp, fortrinnsvis med oksidering. Tiltaksplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.
- Uavhengig kontroll av prosjektering. Kontrollen skal også omfatte vurdering av foreslåtte tiltak og løsninger. Kontrollen skal utføres av foretak med kompetanse innen deponigass.

Før brukstillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Sluttrapport som dokumenterer arbeid i tråd med godkjent tiltaksplan.
- Uavhengig kontroll av utførelse.

8.19.4 Sikringstiltak overvannshåndtering - tettesjikt

I utearealene nord for Sluppenvegen som drenerer nordover mot Fredlydalen avfallsdeponi, skal det etableres et tettesjikt som hindrer at overvann infiltreres ned i grunnen. Dette gjelder i sin helhet ved opparbeidelse av nytt areal innenfor f_AVG18, f_KV3, f_F06, f_GT6, f_T01, o_BG1_1-3, o_TV3, o_TV4, f_GT7, samt nordre del av f_F04, f_SK3 og f_KV2.

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan. Før brukstillatelse skal utført arbeid i tråd med godkjent tiltaksplan dokumenteres.

Tettesjiktet skal:

- Sikre at overvann ikke infiltreres ned i grunnen og øker sigevannsutvikling fra deponiet, og samtidig sikre mot ukontrollert spredning av deponigass.
- Etableres med fallforhold og oppsamlingsløsninger for overvann som infiltrerer ned mot overflaten av dette, slik at overvannet kan ledes til kommunalt nett.
- Være dimensjonert, uformet og fundamentert slik at setninger i grunnen ikke skader tettesjiktet sånn at det ikke fungerer som tiltenkt. Dette gjelder arealer med tettesjikt innenfor hensynssone H390_1.

Vegetasjon med rotsystemer som kan skade tettesjikt er ikke tillatt. Vegetasjon må tilpasses dybden til tettesjikt i aktuelt område.

Ved trinnvis utbygging skal det sikres at lekkasjer ikke oppstår i overgangen mellom nytt og eksisterende tettesjikt.

8.19.5 Bygninger, anlegg og konstruksjoner

Grøfter og rørsystem for teknisk infrastruktur, vann, avløp, avfallssug, fjernvarme, el-kabler og eventuelle andre kabler og ledninger, skal, i størst mulig grad, legges over etablert tettesjikt. Kryssing ned i, eller over, deponiareal skal unngås så langt det er praktisk mulig.

Ved perforering av gassdrenerende lag og/eller tettesjikt, skal det utføres tetting som forhindrer spredning av deponigass og/eller produksjon av sigevann. Løsninger detaljeres og tilpasses for hvert konkrete tilfelle.

Fundamentering av veier og konstruksjoner skal utføres slik at tettesjiktets funksjon ivaretas.

Bygninger innenfor BKB1, BKB2 og BKB3 skal hver for seg utgjøre separate tette- og utluftingssystem. Løsninger for tetting, utlufting og overvannsopsamling i utearealer skal avsluttes mot disse feltene på forsvarlig måte. Overgang mot "Fredlybekken, nedre del" skal ivaretas der BKB1 og BKB2 grenser mot denne.

8.19.6 Utlufting av deponigass

Et sammenhengende system for utlufting av deponigass skal etableres i relevante utearealer. Dette gjelder for feltene f_AVG18, f_KV3, f_F06, f_GT6, f_T01, o_BG1_1-3, o_TV3, o_TV4, f_GT7, samt nordre del av f_F04, f_SK3 og f_KV2. Systemet etableres under tettesjikt for overvann, og skal bestå av permeable masser og oppsamlingsrør. Utventilering av deponigass fra disse arealene skal ledes via oksidasjonsbed, for å redusere klimabelastningen.

Ved trinnvis utbygging skal midlertidige utluftingssystemer etableres mot tilgrensende felt som ikke er ferdig sikret.

Systemet skal kobles til tilsvarende system som etableres for "Fredlybekken, nedre del". Hvordan koblingen etableres, avhenger av hvilken rekkefølge tiltakene gjennomføres, men tiltenkt funksjon skal ivaretas. Kobling mot systemet for Fredlybekken er relevant i nordre ende av f_GT6, o_BG1_3, f_F04, f_SK3 og f_KV2.

For bygninger i felt BKB1, BKB2 og BKB3 etableres egne, separate systemer for oppsamling og utlufting av deponigass fra grunnen.

8.19.7 Overvåkningsprogram for deponigass

Før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområde #5, skal overvåkningsprogram for deponigass være utarbeidet og godkjent av Trondheim kommune. Programmet skal ha oppstart før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #5.

Overvåkningsprogrammet skal blant annet ivareta følgende punkter i samsvar med Miljødirektoratets-veileder M-1780/2020:

- tidsplan og overvåkingsfrekvens
- måling i relevante posisjoner innomhus og utomhus, og skal omfatte punkter med risiko for innlekkasje av gass
- analyseprogram
- krav til rapportering

- tiltakskriterier /-grenser for eksplosjonsfare og helseskadelig eksponering
- tiltakskriterier/-grenser for godkjenning av eventuell fremtidig avvikling av overvåking
- tidspunkt for evaluering av overvåkingsprogrammet
- beskrivelse av hvem som blir berørt av tiltak og overvåking
- beskrivelse av hvem som har ansvaret for å foreta overvåkingen
- beskrivelse av hvem som skal vurdere resultatene og stille krav om ytterligere tiltak ved behov
- beskrivelse av hvilke tilstøtende eiendommer som skal varsles ved overskridelse av tiltakskriterier, i tillegg til Trondheim kommune, samt når og hvordan de skal varsles.

Overvåkingsprogrammet skal inneholde en plan som beskriver tiltak som skal utføres hvis tiltakskriteriene overskrides, og hvem som har ansvaret for dette. Planen skal også omfatte en detaljert beskrivelse av hvilke supplerende målinger, og/eller undersøkelser, som skal utføres og om det må utarbeides en beredskapsplan.

8.19.8 Overvåking hydrogeologi etter anleggsfasen

Hydrogeologisk overvåking skal gjennomføres for å sikre at det ikke oppstår setningsskader og risiko for økt gassinnsig på naboeiendom som følge av senkning av grunnvannsnivå. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #5

Overvåkingsprogrammet skal inneholde:

- beskrivelse av hvem som blir berørt av tiltak og overvåking
- tidsplan og overvåkingsfrekvens
- tiltakskriterier /-grenser for iverksetting av tiltaks
- beskrivelse av hvem som har ansvaret for å foreta overvåkingen
- beskrivelse av hvem som skal vurdere resultatene og stille krav om ytterligere tiltak ved behov
- beskrivelse av hvilke tilstøtende eiendommer som skal varsles ved overskridelse av tiltakskriterier, i tillegg til Trondheim kommune, samt når og hvordan de skal varsles.

Overvåkingsprogrammet skal inneholde en plan som beskriver tiltak som skal utføres hvis tiltakskriteriene overskrides, og hvem som har ansvaret for dette. Det skal også inneholde en varslingsplan.

Overvåking skal utføres frem til det er dokumentert at grunnvannsnivå er stabilisert.

§ 9. REKKEFØLGEKRAV

9.1 Bebyggelse og anlegg

9.1.1 Utbyggingsrekkefølge

Felt BAA2, BKB3, og BKB4 skal utgjøre første utbyggingstrinn innenfor planområdet.

9.2 Samferdselsanlegg

9.2.1 Midlertidig tiltak for myke trafikanter og trygg skoleveg

Før igangsettingstillatelse gis for etablering av ny bebyggelse innenfor planen skal det redegjøres for hvordan kravet om tilfredsstillende gang- og sykkelforbindelser og trygg skoleveg kan sikres i midlertidige faser. Eventuelle midlertidige løsninger og avbøtende tiltak skal være etablert før det søkte byggetrinnet får brukstillatelse.

9.2.2 Samferdselsareal tilknyttet felt BKB1 og BAA4

Før brukstillatelse gis til ny bebyggelse innenfor felt BKB1 og felt BAA4, skal o_GS2, o_GS3, o_KH4, o_AVG8-10, f_AVG18, GT1, f_GT6, f_KV3, f_F06 og f_T01 være opparbeidet i henhold til og godkjent utomhusplan og eventuelt tekniske godkjenninger.

9.2.3 Samferdselsareal tilknyttet felt BKB2

Før brukstillatelse gis til ny bebyggelse innenfor felt BKB2 skal tilgrenset del av f_F04 og f_SK3 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.2.4 Samferdselsareal tilknyttet felt BKB3, BKB4 og BAA2

Før brukstillatelse gis til ny bebyggelse innenfor felt BKB3, BKB4 og BAA2, skal o_F01, o_AVG6-8, o_KA1 og o_GS2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjenning og godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse gis til ny bebyggelse innenfor felt BKB3 og BAA2, skal f_T02, f_SK4, f_GT7, og tilgrenset del av f_F04 og f_SK3, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.2.5 Samferdselsareal tilknyttet felt BKB6 og BAA3

Før brukstillatelse gis til felt BKB6 og BAA3 skal o_F01, o_KA1, o_AVG5, o_AVG6, f_AVG19, f_F05, f_T04-5, f_SK1 og f_KV1 være opparbeidet i henhold til utomhusplan og tekniske godkjenninger.

Dersom felt BKB6 og BAA3 bygges ut før eventuell etablering av rundkjøring eller annen godkjent kryssløsning i tilknytning Sluppenvegen og påkjøringsramper til E6, skal det før igangsettingstillatelse gis, dokumenteres at tiltak ikke er til hinder for eventuell senere realisering av kryssløsning med eventuelt tilhørende behov for justering/senkning av nedre del av Sluppenvegen o_V1, o_SA1, o_F02, o_AVG1-5.

9.2.6 Samferdselsareal tilknyttet felt BKB7, B1, B2 og BAA1

Før brukstillatelse gis for B1 og B2 skal ny atkomst fra Leirfossvegen o_KV2, o_SA2, o_F09, o_AVG14-16, o_KH5, f_SK5, f_F07, f_KV4, f_AVG17, f_GT8 og f_GT9 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og tekniske godkjenninger. Dette inkluderer nødvendig fjerning av eksisterende midtrabatt og tilpasninger av eksisterende gangfelt i Leirfossvegen.

Før brukstillatelse gis for B1 og B2 skal det være etablert trafiksikkert krysningspunkt over Sluppenvegen som knytter gangforbindelser f_GT8 og o_TV2 sammen med gangforbindelser nord for Sluppenvegen, i tråd med bestemmelse § 5.2.1.

Før brukstillatelse gis for B2 skal torg f_T06, f_F08, gatetun f_GT10 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Når ny avkjørsel fra Leirfossvegen er etablert og tilfredsstillende tilkomst til felt BKB7 er sikret, skal eksisterende avkjørsel fra Sluppenvegen til gnr./bnr. 73/90 stenges, i tråd med godkjent utomhusplan og tekniske godkjenninger.

Før brukstillatelse gis for B1 skal eksisterende parkering for felt BKB7 flyttes inn i mobilitetsanlegg i B1. Parkering for HC og nyttekjøretøy kan fortsatt ligge innenfor felt BKB7.

9.3 Renovasjons- og avfalls løsninger

Før brukstillatelse for boliger gis, skal stasjonært avfallssug og returpunkt være etablert i henhold til teknisk godkjente planer. Dersom tilkobling til avfallsterminal ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det etablert midlertidig renovasjonsløsning med nedgravde containere for inntil 160 boenheter totalt innenfor planområdet, inntil stasjonært avfallssuganlegg er satt i drift. Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan.

9.4 Opparbeiding av offentlig grønnstruktur, park

9.4.1 Blågrønnstruktur, o_BG1_1, o_BG1_2, o_BG1_3, turveg o_TV3, o_TV4

Før ferdigattest gis for felt BKB1 og BKB2 skal blågrønnstruktur o_BG1_1-3, og turveger o_TV3-4 være opparbeidet i tråd med teknisk godkjent detaljert landskapsplan.

Før ferdigattest for felt BKB3 og BKB4 skal som minimum o_BG1_1 opparbeides. Opparbeidelse skal være i tråd med teknisk godkjent detaljert landskapsplan for o_BG1_1.

9.4.2 Park, o_PA1_1, o_PA1_2, o_VS1, turveg o_TV1-2

Før ferdigattest gis for boliger innenfor BKB3 skal park o_PA1_1 opparbeides. Opparbeidelse skal være i tråd med teknisk godkjent detaljert landskapsplan. Det skal samtidig etableres et trafiksikkert krysningspunkt over Sluppenvegen som forbinder park o_PA1_1 og grønnstruktur o_BG1. I tilfelle der eksisterende avkjørsel i Sluppenvegen til Sluppenvegen 6 («E-verket») og Leirfossvegen 5 ikke er stengt, tillates det etablert midlertidig løsning for krysningspunkt.

Før ferdigattest gis for boliger innenfor B1 og B2 skal park o_PA1_1-2, o_TV1-2 og o_VS1 opparbeides i tråd med teknisk godkjent detaljert landskapsplan.

9.4.3 Fredlybekken nedre

Før ferdigattest gis for felt BKB1 og BKB2 skal areal innenfor detaljreguleringsplan for Fredlybekken nedre (planid r20230007), med unntak av områder som omfattes av bestemmelsesområder for midlertidig adkomst, være opparbeidet i tråd med teknisk godkjent planer.

9.5 Uteoppholdsareal

Før brukstillatelse gis for boliger skal uteoppholdsareal iht. krav i bestemmelse § 4.8 for hvert enkelt byggetrinn/felt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse gis for annen sentrumsbebyggelse (forretning, hotell, bevertning, kontor og tjenesteyting) skal uteoppholdsareal iht. krav i bestemmelse § 4.9 for hvert enkelt byggetrinn/felt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før ferdigattest gis for B1, og ny avkjørsel fra Leirfossvegen er etablert og tilfredsstillende tilkomst til felt BKB7 er sikret, skal uteoppholdsareal innenfor felt UTE1 opparbeides parkmessig i henhold til godkjent utomhusplan.

Uteoppholdsareal for eventuell barnehage innenfor bestemmelsesområde #7 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for barnehage kan gis.

9.6 Sesongavhengige arbeid

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

9.7 Istandsetting av anleggs sideterreng og midlertidig rigg- og anleggsområde

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest påfølgende sommer etter ferdigstilling av anlegg for sesongavhengige arbeid, skal alle berørte områder istandsettes og revegeteres.

Vedlegg til bestemmelsene:

- Overordnet situasjonsplan, sist revidert 30.06.2026.
- Plankonsept og formingsveileder, datert 30.06.2026
- Klimanorm, datert 23.01.2026