

Reguleringsplan for Transittkaia (Nyhavna)

Reguleringsbestemmelser for alternativ 1

PlanID: 20230022
Saksnummer: 2023/8406

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket Transittkaia alternativ 1, datert <dato>, senest endret <dato>.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal tilrettelegge for transformasjon av Transittkaia fra havneområde, til et attraktivt og bærekraftig byområde med variert bebyggelse, finmasket gatenett, torg, møteplasser og parker.

Transittkaia skal utvikles med målsetning om å redusere direkte og indirekte klimagassutslipp mot null. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning iht. nullutslippstankegang.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Midlertidig arealbruk

Alle ubebygde arealer tillates brukt som rigg- og anleggsområde og midlertidig parkering ved utbygging av andre felt innenfor reguleringsplanen.

3.2 Kantsoner

Kantsoner og tilgrensende arealer skal utformes i samsvar med kantsonediagram datert 06.11.2024, jf. pkt. 13 *Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene*. Ved motstrid gjelder bestemmelsene foran kantsonediagrammet.

3.3 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter tretrinnsstrategien, og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter, definert i Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Utløp i Nidelva må utformes slik at forurensning, partikkelspredning og erosjon unngås.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold.

3.4 Vegetasjon

Ny vegetasjon skal være stedegen og tåle det lokale klimaet. Mangfold av arter skal prioriteres for å tilrettelegge for pollinerende insekter, flere sjikt og årstidsvariasjon.

Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter gjennom bruk og flytting av jordmasser.

Små trær er trær som ikke blir høyere enn 10 meter i utvokst tilstand. Minst halvparten av trærne skal ha stammeomkrets på minimum 14 cm (målt 1 meter over terreng) ved tidspunkt for planting.

Store trær er trær som kan bli over 10 meter høye i utvokst tilstand. Minst halvparten av trærne skal ha stammeomkrets på minimum 20 cm (målt 1 meter over terreng) ved tidspunkt for planting.

Alle trær skal ha gode vekstvilkår tilpasset treets behov i utvokst tilstand. Trær kan plantes i åpne eller lukkede vekstområder. Ved åpne vekstområder skal hvert tre ha minst 8 m² åpen jord med vanngjennomtrengelig overflate. Hvis det plantes flere enn 3 trær innenfor et sammenhengende åpent vekstområde, kan arealet per tre reduseres til minst 6 m². Ved lukkede vekstområder skal hvert tre ha minst 10 m² rotvennlig bærelag og 2.5 m² åpent jord- eller grusbed (eventuelt rist) rundt stammen. Jorddybde skal være minimum 1 meter for alle trær, hvorav minst 0.2 meter løsnet jord. Graving/terrenginngrep i treets dryppsoner, og minimum 5 meter fra stammen, skal gjøres i samråd med sertifisert arborist.

3.5 Kunstinstallasjoner

Det tillates kunstinstallasjoner i alle offentlige rom.

3.6 Sjø og strandsone

Direkte lysinnstråling på vannoverflaten skal minimeres, inkludert bygge- og anleggsfasen, for eksempel ved at lyskastere og gatebelysning vendes bort fra vannoverflaten.

3.7 Vannkanten

Terrenget innenfor felt o_P1, o_P2, o_BSV1 og o_BSV2 skal opparbeides med en buktet kant som tilrettelegger for økt biodiversitet.

Innenfor felt o_P1 og o_BSV1 skal det minimum etableres fem buktninger med minimum 5 meters bredde, sistnevnte målt mellom ytter- og innerpunkt av buktningen. Innenfor felt o_P1 og o_BSV1 skal minimum 30 % av terrenget gis en helning som er 1:3 eller slakere ned til fremtidig kote -1.5 (NN2000). Maksimum 2200 m² landareal kan legges utover formålsgrensen mellom o_P1 og o_BSV1.

Innenfor felt o_P2 og o_BSV2 skal minimum 20 % terrenget gis en helning som er 1:3 eller slakere ned til fremtidig kote -1.5 (NN2000). Maksimum 400 m² kan legges utover formålsgrensen mellom o_P2 og o_BSV2.

Erosjonssikring skal ivaretas for hele strekningen, og utformes i samarbeid med landskapsarkitekt og biolog.

4 FELLESBESTEMMELSER FOR KOMBINERT HOVEDFORMÅL OG BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er oppgitt i bestemmelsene for hvert enkelt felt. Areal helt eller delvis under terreng, tenkte plan og parkeringsareal på terreng medregnes ikke i grad av utnyttning med mindre annet er spesifisert i bestemmelsene.

4.2 Plassering og høyder

Bebbyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Det tillates en ytre fasadekonstruksjon, kjellere og balkonger utover byggegrense der dette er omtalt i bestemmelsene.

Sykkelskur/-overdekning, pergolaer, levegger, støttemurer, trapper, ventilasjonstårn og tilsvarende tillates utenfor byggegrense.

Nettstasjoner skal integreres i bygningsmassen.

Takterrasser tillates.

4.3 Klimasikring

Konstruksjoner under kote +3.7 skal tåle oversvømmelse.

Tekniske installasjoner skal ikke plasseres under kote +3.7, eller tåle oversvømmelse.

4.4 Solcelleanlegg

Det tillates solceller på takflater og fasader. Solcellepanel på tak, fasader og/eller rekkverk skal være arkitektonisk integrert i det helhetlige uttrykket.

4.5 Utforming

Bebyggelse og uterom skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger, både estetisk og funksjonelt, til tilstøtende områder. Bærekraftige materialer med lang levetid, gjenbruksverdi og lite vedlikeholdsbehov skal prioriteres. Vinduer og dører skal ikke være i plast.

Næringslokaler på bakkeplan med henvendelse ut mot torget (felt o_T), Transittgata, Båtsmannsgata og Losgata skal ha en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter. Det skal legges særlig vekt på detaljering og utforming med en høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha aktive og utadvendte fasader på gateplan ut mot hovedgater og torg, med fasadeutforming som bygger opp om gatemiljøet.

På hjørner ut mot offentlige eller allment tilgjengelige arealer skal minimum 75% av fasaden langs forretningsarealer, og 50 % av fasaden langs annen næring, være transparent, se kantsonediagram datert 06.11.2024.

Heldekkende foliering av vinduer tillates ikke. Maksimalt tillat brystningshøyde på bakkeplan er 0,8 m.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en integrert del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappe- og heisanlegg, rekkverk, solcelleanlegg eller andre tekniske installasjoner skal innpasses som deler av bebyggelsens hovedvolum og ikke framstå som løsrevne bygningselementer.

4.6 Adkomst

Avkjørsler fra offentlig vei er vist med piler på plankartet. Det tillates mindre sideforskyvning av avkjørsler på plankartet, så lenge det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

4.7 Parkering

4.7.1 Sykkelparkering

	Bolig	Forretning	Kontor	Tjenesteyting
--	-------	------------	--------	---------------

Sykkelparkering per 100 m ² BRA (min.)*	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	3	2,5	3
--	---	---	-----	---

*) Minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innomhus eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal. Sykkelparkering på terreng skal hovedsakelig plasseres nær inngang til bygg og kvartal.

Minst 15% sykkelparkeringsplassene skal være plasser for sykkelvogner og lastesykler.

Det skal avsettes areal til vask og enkel service for sykler innenfor hvert felt.

Beregning av sykkelparkering skal inkludere alt innendørs bruksareal over terreng.

4.7.2 Bilparkering

	Bolig	Forretning	Kontor	Tjenesteyting
Biloppstillingsplass per 100 m ² BRA (maks.)*	0,2	1	0,1	0,5
Biloppstillingsplass per 100 m ² BRA for besøkende og nyttekjøretøy (min.)*	0,1	-	-	-

*) Minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal være for personer med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal maksimalt ligge 50 meter fra hovedinngang, med unntak av den vestre bygning innenfor felt S2b og S3a hvor det tillates opp til 90 meter.

Minimum 80 % av alle biloppstillingsplassene skal lokaliseres i felles parkeringsanlegg.

I tillegg til regulert norm skal det reserveres 12 biloppstillingsplasser for ansatte ved brannstasjonen (felt o_BOP) i felles parkeringsanlegg, samt to plasser for personer med nedsatt bevegelsesevne på terreng innenfor o_BOP.

4.8 Renovasjon

4.8.1 Husholdningsavfall

Boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere langs Transittgata for avfall som ikke kan kastes i avfallssug.

4.8.2 Næringsavfall

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Håndtering av næringsavfall innenfor sentrumsformål skal løses i et felles avfallsrom per felt.

4.8.3 Kommunalt virksomhetsavfall

Barnehagen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Innkast til avfallssug skal løses innomhus.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere langs Transittgata for avfall som ikke kan kastes i avfallssug.

4.9 Energiløsninger

Ved utbygging eller hovedombygging over 500 m² BRA skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Planområdet kan unntas fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for bebyggelsen innenfor planområdet vil være miljømessig bedre enn fjernvarme.

Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

5 KOMBINERTE HOVEDFORMÅL

5.1 Kombinert bebyggelse og anlegg / samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - forretning / offentlig eller privat tjenesteyting / kontor / hotell/overnatting / f_parkeringshus/-anlegg (felt BAA)

5.1.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 20 550 m². Kjeller tillates innenfor byggegrense.

I første etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning. Dagligvare skal begrenses til maksimalt 2 000 m² BRA salgsareal.

Det tillates opptil 13 500 m² BRA parkeringsanlegg over terreng, og 4 000 m² BRA parkeringsanlegg i kjeller.

Parkeringsanlegget skal være felles for felt BAA, S1a, S1b, S2a, S2b, S3a, S3b, KBA og o_BOP.

Areal som ikke benyttes til parkeringsanlegg reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og hotell/overnatting.

Brutto etasjehøyde over terreng skal være minimum 3,7 m.

5.1.2 Takform

På byggets øvre takflate tillates heisoppbygg, luftavkast/-inntak og installasjoner for energiproduksjon solceller opptil 1 meter over maks gesimshøyde. Takoppbygg og installasjoner kan samlet utgjøre maksimalt 10 % av underliggende takflate, solcelleanlegg kommer i tillegg. Alle takoppbygg og

installasjoner skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadeliv. Utvendig adkomst til tak i form av trapp eller bøylestige tillates utover byggegrense inn mot takgård. Takterrasser på byggets øvre takflate tillates ikke.

Det tillates takterrasser, og opptil 1.8 meter høye leegger inntil 1 meter fra inntrukket fasade, på den nedre takflaten ut mot gate

5.1.3 Utforming og materialbruk

Fasader skal utformes helhetlig og med høy arkitektonisk kvalitet. Parkeringsetasjer skal ha fasader som harmonerer med byggets øvrige fasader. Fasadene rundt parkeringsetasjene skal muliggjøre innslipp av dagslys og utsyn, samtidig som bilenes synlighet utenifra begrenses. Det skal legges stor vekt på ombruk ved valg av fasadematerialer. Fasader i første etasje skal ha høy grad av åpenhet, og minst 50% skal være transparent.

Det skal etableres en takgård innenfor den indre byggegrensen. Takgården skal tilrettelegges for opphold, og 30% av arealet skal opparbeides med et vekstlag på minst 50 cm og beplantes med variert vegetasjon.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning / offentlig eller privat tjenesteyting / kontor / bevertning (felt KBA)

6.1.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal skal ikke overstige maks BRA 19 400 m², hvorav opptil 1 600 m² BRA i delvis eksponert kjelleretasje. Kjeller tillates innenfor byggegrense.

Det tillates kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning i kjeller, første og andre etasje, resten av bebyggelsen reguleres til kontor.

Brutto etasjehøyde over terreng skal være minimum 5 meter i førsteetasje og 4 meter i resterende etasjer.

6.1.2 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være minst 0,5 for felt KBA.

6.1.3 Takform

Takformen skal følge maks. gesimslinjer som inntegnet på plankartet, med et avvik på opptil 0,5 meter i plan. Dersom byggehøyden reduseres skal taket senkes slik at regulert takform og vinkler opprettholdes. Relativ høyde mellom møne og gesims skal opprettholdes med et avvik på opptil en meter.

Takterrasser tillates på alle takflater bortsett fra den øverste. Rekkverk skal være transparent.

På den øverste takflaten tillates takoppbygg og installasjoner opptil 1 meter over øverste gesims. Takoppbygg og installasjoner kan samlet utgjøre maksimalt 10 % av underliggende takflate, solcelleanlegg kommer i tillegg.

Alle installasjoner, inkludert rekkverk, på tak skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum avstand lik installasjonens høyde.

Adkomst til den øverste takflaten skal integreres i underliggende etasje, takoppbygg for adkomst utover byggets øverste gesims tillates ikke.

6.1.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig uttrykk.

Eksponert del av kjeller skal ha en åpen fasade ut mot hovedsykkelruta (felt o_GG10 og o_HS1). Terrenget skal arronderes mellom o_GG10 og opp mot o_GT3 og o_GT4, og arealet opparbeides parkmessig. Det skal etableres en ankomstplass foran bygningens hovedinngang i nordvest, og i møte med hovedsykkelveien i sørøst. Beplantning skal sees i sammenheng med tilstøtende arealer innenfor felt o_GG10, o_HS1, o_AVG7 og o_GT4.

Det skal minimum plantes 9 små og 12 store trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.2 Sentrumsformål (felt S1a, S1b, S2a, S2b, S3a og S3b)

6.2.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål

6.2.1.1 Plassering og høyder

Balkonger kan krage utover byggegrense innenfor bestemmelsesområde #2. Det tillates en ytre konstruksjon til bæring av balkonger, solceller, støyskjermingstiltak o.l. utover byggegrense, opptil 1,5 meter ut ifra fasadeliv. Kjellere tillates med tilsvarende utstrekning som den ytre fasadekonstruksjonen. Langs fasader uten bestemmelsesområde #2, eller ved balkongdybder opp til og med 1.4 meter ut ifra byggegrense, skal den ytre fasadekonstruksjonen begrenses til maks 0,5 meter fra fasadelivet.

Avstanden mellom to bygninger innbyrdes felt S1a, S1b, S2a og S3a skal være minimum 10 meter målt mellom fasadeliv.

6.2.1.2 Terrengbehandling og klimasikring

Det skal ikke oppføres boenheter med overkant dekke under kote +3.7. Dersom det etableres gjennomgående boenheter med integrert næringsdel ut mot Transittgata skal næringsarealet ligge på gatenivå.

Åpning til kjellere skal ligge over kote + 3.7.

Inngangspartier langs Transittgata og torget (felt o_T) skal ligge på gatenivå.

6.2.1.3 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være minst 0,7 for sentrumsformål.

6.2.1.4 Takform

Takformen skal følge maks. møne- og gesimslinjer som inntegnet på plankartet, med et avvik på inntil 3 meter i plan. Dersom byggehøyden reduseres skal relativ høyde mellom møne og gesims opprettholdes med et avvik på opptil en meter.

Det tillates takvinduer og -terrasser.

Det tillates rekkverk, takoppbygg og installasjoner opptil 1 meter over takflaten, herunder tilkomst til tak, tekniske installasjoner, heisoppbygg, pergolaer, sol-/vindavskjerming og installasjoner for energiproduksjon.

Takoppbygg for faste installasjoner som oppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimalt 10 % av underliggende takflate. Installasjoner som solcelleanlegg, pergolaer, sol- og vindavskjerming kommer i tillegg. Alle installasjoner på tak skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum avstand lik installasjonens høyde. Rekkverk er unntatt fra kravet om tilbaketrekking.

6.2.1.5 Utforming

Byggefeltene skal ha et sammenhengende arkitektonisk uttrykk. Alle utvendige himlinger, solavskjerming og undersider av balkonger skal være del av den helhetlige arkitektoniske utformingen.

Boligbebyggelsen skal ha inngang fra både gårdsrom og omkringliggende byrom. Hvis det er under 10 meter mellom inngangsdør og passasje til gårdsrom, kan inngang fra gårdsrom utgå.

Privat uteoppholdsareal med henvendelse ut mot offentlig areal skal heves minst 0.4 meter og maks 0.6 meter over tilstøtende areal, og terrenget bearbeides slik at det ikke utløser krav til sikring. Det skal etableres minimum 0.5 meter med vegetasjon mellom privat uteoppholdsareal og offentlig/felles areal. Mot felt o_GG1 og o_GG2 skal vegetasjonsskjermen mellom privat uteoppholdsareal og gangarealet være minst 1.4 meter bredt. Minimum bredde på privat uteoppholdsareal på bakkeplan er 1.5 meter målt ut ifra fasade. Maks bredde på privat uteoppholdsareal på bakkeplan inn mot gårdsrom er 2.5 meter målt ut ifra fasade. Alle boenheter på bakkeplan skal ha tilgang til et privat uteoppholdsareal med minimumsbredde på 2 meter ut ifra fasade, se kantsonediagram datert 06.11.2024.

Innganger skal markeres i byggets arkitektur- og landskapsutforming, og ligge på nivå med tilgrensende gate og/eller byrom.

Fasadekledning skal være i tre, eller ombrukte materialer. Bebyggelsen skal ha en lys og variert fargebruk, med en fargepalett som harmoniserer med den historiske bebyggelsen langs Nidelva, og/eller tar opp fargene i den eksisterende industribbyggelsen. Naturlige trefarger tillates.

Det skal være et skifte i detaljering og farge mellom hvert bygg, og hver bygning skal ha en hovedfarge. Mindre bygningsdeler kan ha andre farger. Bebyggelse langs Nidelva og Transittgata skal ha minst et vertikalt fargeskift eller skifte i materialitet, per byggefelt. Fargeskift skal følge knekkpunkt i tak.

Det tillates støyskjerming av balkong og terrasser/uteplass på fasade.

For bygninger opp til åtte etasjer skal den ytre fasadekonstruksjonen oppføres i tre og/eller ombrukte

materialer, og gis en farge og utforming som harmonerer med den bakenforliggende fasaden. Støyskjerming av balkonger og terrasser/uteplasser skal være arkitektonisk integrert i den ytre fasadekonstruksjonen.

Rekkverk på takterrasser skal være transparent.

Utvendig del av den eksisterende lagerbebyggelsens traverskranskiner tillates plassert innenfor formålet.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Det tillates ensidige leiligheter mot øst.

6.2.1.6 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

Felt	Maks prosentandel boenheter under 55 m ² BRA (ekskludert hybler*)	Minimum prosentandel boenheter over 80 m ² BRA
S1a	40%	20%
S1b	25%	25%
S2a	30%	15%
S2b	40%	20%
S3a	45%	25%
S3b	25%	30%

*Studentboliger inngår ikke i beregninger av boligsammensetning.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 30 m², med unntak av hybler.

6.2.1.7 Fellesareal innendørs

Innendørs fellesarealer skal utgjøre minimum 1,5% av m² BRA bolig over terreng. Innendørs fellesareal kan være gjesteleilighet, hobbyrom, (sykkel-) verksted, kjøkken, festlokale, vaskeri, utstyrsrom/deleverktøy mm. Fellesarealer skal etableres på bakkeplan med henvendelse ut mot felles uteoppholdsareal og offentlige rom, eller i tilknytning til felles takterrasser.

6.2.1.8 Uteoppholdsarealer

Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig.

Det skal etableres minimum 15 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA studentbolig.

Beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt innendørs bruksareal til bolig over terreng, innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Uteoppholdsareal for felt S1a og S1b skal regnes hver for seg. Felt S2a skal regnes samlet med S2b (kvartal 2), og S3a skal regnes sammen med S3b (kvartal 3). Gangarealer og felles gatetun kan medregnes i uteoppholdsarealet til boligene.

Tellende uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer unngås. Areal ned til og med to meters bredde inntil offentlig gatetun og gangareal kan medregnes i uteoppholdsareal dersom det har oppholdskvaliteter sett i sammenheng med tilgrensede formål.

Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes med mindre arealet har særlige bruksverdier.

Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal.

Inntil 1/3 del av uteoppholdsarealet til barnehagen kan medregnes i uteoppholdsarealet til boligene.

Det skal etableres en gjennomgående minimum 2 m bred forbindelse gjennom hvert felt i nord-sørgående retning. Forbindelsen skal være felles og åpen, det skal ikke settes opp gjerder eller hindringer som vanskeliggjør ferdsel. Forbindelsen skal opparbeides med et sammenhengende uttrykk, kun avbrutt av fast dekke innenfor gatetun (o_GT) og torg (o_T).

Overgangen mellom gatetun og uteoppholdsareal (gårdsrom) skal synliggjøres i beplantning og bearbeiding av terreng, herunder blågrønne tiltak.

Brannoppstillingsplasser skal være integrert i utearealenes utforming og være flerfunksjonelle.

Med unntak av plasser tilknyttet gatetun, tillates ikke brannoppstillingsplasser innenfor gårdsrom.

- *Sol*

Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ha sol på tre ulike tidspunkt etter kl.12.00, med minimum en times mellomrom, den 21. mars, og kl. 18.00 den 23. juni.

- *Støy*

Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Inntil 1/4-del av felles uteoppholdsareal kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i tabell 2 i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

- *Felles uteoppholdsareal*

Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være felles. Areal nærmere enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes i felles uteoppholdsareal.

Utearealer på terreng skal utformes med varierte overflater, bestandige materialer og ha et grønt preg med en variasjon av møteplasser og oppholdssoner. Det skal etableres direkte tilgang mellom felleslokaler på terreng og felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal være felles og åpent, gjerder og hindringer tillates ikke, utover barnehagens inngjerding.

Det skal etableres en småbarnslekeplass per felt, og en kvartalslekeplass for større barn per kvartal, iht. veileder for uteoppholdsareal.

Fargebruken skal være dempet og naturlig, og sterke kontraster unngås. Fallunderlag skal opparbeides i naturmaterialer, herunder sand.

- *Private forhager*

Private forhager skal utformes med direkte utgang fra boenhet, og ha minimum to meters utstrekning fra fasade inkludert skjermings mot felles uteoppholdsareal og/eller offentlig park. Levegger og faste gjerder tillates kun vinkelrett på fasade, for øvrig tillates kun skjerming i form av vegetasjon og/eller terrengsprang.

- *Barnehage*

Barnehagens minste uteoppholdsareal skal være 24 m² pr barn. Barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal skal være tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider. Gjerdet skal fremstå som en integrert del av uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealene til barnehagen skal gis et grønt preg med variert terreng, og minimum 60 % av de totale utearealene skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og dempet fargebruk. Det skal brukes kork eller annet miljøvennlig materiale som dekke under utstyr som krever fallunderlag,

6.2.1.9 *Støy*

Grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn, med følgende presiseringer:

- *Gul støysone (55 < Lden < 65 dB)*

Det tillates etablering av boliger i gul støysone, dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der soverom kan plasseres.

Opptil 10% av boenhetene innenfor felt S1a, S1b og S2a kan være ensidige i nedre del av gul støysone mot sør og vest, dersom boenheten har dempet fasade med lydnivå under 55 dBA, mulighet for å åpne et vindu, er større enn 40 m² og har minst ett soverom i tillegg til stue.

Opptil 5% av boenhetene innenfor felt S2b kan være ensidige i nedre del av gul støysone mot sør og vest, dersom boenheten har dempet fasade med lydnivå under 55 dBA, mulighet for å åpne et vindu, er større enn 40 m² og har minst ett soverom i tillegg til stue.

Det tillates etablering av tosidige boenheter (hjørneleiligheter) i gul støysone, dersom alle boenheter har minst en stille eller dempet fasade med lydnivå under 55 dBA, mulighet for gjennomlufting, er større enn 50 m² og har minst ett soverom i tillegg til stue.

- *Barnehage*

Barnehagen skal ha minst én stille side og uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense i tabell 2 i T-1442/21. Det tillates avvik på opptil 3 m² uteoppholdsareal pr barn i gul støysone (55d < Lden < 65dB).

- *Studentboliger*

Innenfor felt S1a bygg øst kan opptil 55% av studenthyblene etableres uten stille side dersom disse hyblene har et åpningsbart vindu og/eller balkongdør med utvendig støynivå under 55 dBA ved hjelp av skjerming på eller ved fasaden.

6.2.2 Felt S1a og S1b

Det tillates bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning i førsteetasje, samt tilhørende støttefunksjoner i kjeller, resten av bebyggelsen reguleres til bolig. Innenfor felt S1b bygg øst tillates offentlig tjenesteyting i andre etasje.

Felt S1a bygg øst reguleres til studentboliger.

Det skal etableres en fem-avdelingsbarnehage innenfor felt S1b bygg øst.

6.2.2.1 S1a

Bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 9 050 m². I tillegg til maks BRA tillates det opptil 600 m² åpent overbygd areal oppført utover byggegrense.

Takterrasser skal begrenses til maks 32 % av takflatene.

Det skal plantes minst 10 små og 10 store trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.2.2.2 S1b

Bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 12 300 m². I tillegg til maks BRA tillates det opptil 850 m² åpent overbygd areal oppført utover byggegrense.

Takterrasser skal begrenses til maks 25 % av takflatene.

Det tillates at deler av uteoppholdsarealet tilhørende felt 1b inngår som en del av barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal.

Det skal plantes minst 15 små og 16 stor trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.2.3 Felt S2a og S2b

Det tillates bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning i førsteetasje, samt tilhørende støttefunksjoner i kjeller.

Takterrasser skal begrenses til maks 20 % av takflatene.

6.2.3.1 S2a

Bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 10 750 m². I tillegg til maks BRA tillates det opptil 800 m² åpent overbygd areal oppført utover byggegrense.

Det skal plantes minst 16 små og 9 store trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.2.3.2 S2b

Bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 11 800 m². I tillegg til maks BRA tillates det opptil 850 m² åpent overbygd areal oppført utover byggegrense.

Det skal planteres minst 27 små og 9 store trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.2.4 Felt S3a og 3b

Det tillates bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning i førsteetasje, samt tilhørende støttefunksjoner i kjeller, resten av bebyggelsen reguleres til bolig.

Takterrasser skal begrenses til maks 25 % av takflatene.

6.2.4.1 S3a

Bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 13 350 m². I tillegg til maks BRA tillates det opptil 900 m² åpent overbygd areal oppført utover byggegrense.

Det tillates uteservering og andre aktiviteter tilknyttet forretning og bevertning utenfor byggegrense innenfor bestemmelsesområde #5. Arealet kan opparbeides med lettere konstruksjoner som pergolaer, vindskjerming mm.

Det skal planteres minst 19 små og 10 store trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.2.4.2 S3b

Bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 13 950 m². I tillegg til maks BRA tillates det opptil 950 m² åpent overbygd areal oppført utover byggegrense.

Det skal planteres minst 26 små og 11 store trær innenfor feltet, trærne skal markeres på utomhusplanen.

6.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (brannstasjon) (felt o_BOP)

6.3.1 Arealbruk

Samlet bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 4 190 m².

Feltet reguleres til offentlig tjenesteyting (brannstasjon). I tillegg til bebyggelsen skal tomten nyttes til manøvrering- og øvingsareal samt uteareal.

6.3.2 Utnyttelse og plassering

Manøvrering- og øvingsareal skal ikke regnes med i utnyttelsen.

Åpne takkonstruksjoner med høyde opptil 5 m kan plasseres utenfor byggegrense.

6.3.3 Takform

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates mindre takoppbygg og tekniske installasjoner opptil 1 meter over maks gesimshøyde. Takoppbygg og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimalt 15 % av underliggende takflate. Alle installasjoner på tak skal trekkes en meter tilbake fra fasadeliv.

6.4 Vann- og avløpsanlegg (felt o_VA)

Innenfor felt o_VA tillates det oppført en pumpestasjon for spillvann med nødvendig anlegg.

Pumpestasjonen utforming skal samspille med øvrig bebyggelse innenfor planområdet.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1.1 Blågrønn faktor

Areal regulert til samferdselsformål skal tilfredsstille Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor.

Vertikalnivå 1 (under grunnen)

7.2 Gangveg (felt o_GG10)

Felt o_GG12 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

7.3 Sykkelveg (felt o_HS3)

Felt o_HS3 skal være offentlig, og opparbeides iht. *Formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim 2023*.

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

7.4 Kjøraveg (felt o_KV1 og f_KV2)

Felt o_KV1 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

Felt f_KV2 skal være felles for gnr/bnr 439/59-60, 439/167 og 439/240-242, felt H1 i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016). Kjøravegen skal opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

7.5 Fortau (felt o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5 og o_F6)

Felt o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5 og o_F6 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

Utvendig del av den eksisterende lagerbebyggelsens traverskranskiner tillates plassert innenfor formålet.

7.6 Torg (felt o_T)

Torget skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal torget trappes ned mot vannflaten, og plasseres større steiner med variert størrelse (minimum Ø2m).

Torget skal ha belegning av stein og/eller gjenbrukte materialer. Minimum 20 % av arealet skal ha jorddybde på minimum 1 meter med åpne vekstområder for trær og annen vegetasjon.

Det tillates kjøring for utrykningskjøretøy, varelevering, flyttetransport, renovasjon og til biloppstillingsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne på torget. Det kan opparbeides brannoppstillingsplasser på torget, plassene skal være integrert og flerfunksjonelle.

Det tillates uteservering og andre aktiviteter tilknyttet forretning og bevertning innenfor bestemmelsesområde #5. Arealet kan opparbeides med lettere konstruksjoner som pergolaer, vindskjerming mm., jf. kantsonediagram datert 06.11.2024.

Det skal plantes minst 11 små og 12 store trær på torget. Trærne skal markeres på utomhusplan.

7.7 Gatetun (felt o_GT1, o_GT2, o_GT3, o_GT4, o_GT5, f_GT6, f_GT7 og o_GT8)

7.7.1 Fellesbestemmelser for gatetun

Det tillates kjøring for utrykningskjøretøy, varelevering, flyttetransport, renovasjon og biloppstillingsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne innenfor gatetun.

Det kan opparbeides brannoppstillingsplasser innenfor gatetun, plassene skal være integrert og flerfunksjonelle.

Det kan opparbeides biloppstillingsplasser for bevegelsehemmede innenfor gatetun.

Overgangen mellom gatetun og uteoppholdsareal (gårdsrom) skal synliggjøres i beplantning og bearbeiding av terreng, herunder blågrønne tiltak.

7.7.2 Felt o_GT1

Felt o_GT1 skal være offentlig.

Innenfor felt o_GT1 skal det opparbeides en kjørbare forbindelse med minimum bredde 5 meter. Resterende areal skal opparbeides med parkmøblering, blågrønne tiltak og vegetasjon, inkludert et vegetasjonsbelte på minimum 3 meter mellom den kjørbare forbindelsen og sentrumsformålet.

Det skal plantes minst 5 små trær innenfor feltet. Trærne skal markeres på utomhusplan.

7.7.3 Felt o_GT3

Felt o_GT3 skal være offentlig, og kjørbare adkomst for felt S1a, S1b og o_BOP. Det skal opparbeides en markert kjørbare forbindelse med minimumsbredde 5 m til o_GT1 og felt o_BOP. Resterende areal skal opparbeides med vegetasjon, leke-/treningsfasiliteter, parkmøblering og åpne overvannsløsninger (blågrønn struktur).

Det skal plantes minst 3 små og 3 store trær innenfor feltet. Trærne skal markeres på utomhusplan.

7.7.4 Felt o_GT4

Felt o_GT4 skal være offentlig.

Innenfor felt o_GT4 skal det opparbeides en tydelig markert kjørbare forbindelse forbeholdt utrykningskjøretøy til Maskinistgata/Skippergata med minimumsbredde 3,5 m.

Gang-/sykkelanlegg langs fv.6668 skal videreføres og markeres over gatetunet.

Feltet skal utformes med helhetlig belegg, vegetasjon og åpne overvannsløsninger (blågrønn struktur).

7.7.5 Felt o_GT2 og o_GT5

Felt o_GT2 og o_GT5 skal være offentlig.

Innenfor felt o_GT2 skal det opparbeides en kjørbare forbindelse med minimumsbredde 3,5 m, dekket skal opparbeides med irregulær bredde.

Innenfor felt o_GT5 skal det opparbeides en kjørbare forbindelse med minimumsbredde 5 m, dekket skal opparbeides med irregulær bredde.

Feltene skal utformes med helhetlig belegg, vegetasjon, leke-/treningsfasiliteter, parkmøblering og åpne overvannsløsninger (blågrønn struktur).

Det tillates uteservering.

Det skal plantes minst 7 små og 2 store trær innenfor felt o_GT2.

Det skal plantes minst 6 små og 2 store trær innenfor felt o_GT5.

Trærne skal markeres på utomhusplan.

7.7.6 Felt f_GT6 og f_GT7

Felt f_GT6 skal være felles for felt S2a og S2b, og tilrettelegges for allmenn ferdsel.

Felt f_GT7 skal være felles for felt S3a og S3b, og tilrettelegges for allmenn ferdsel.

Feltene skal utformes med helhetlig belegg, vegetasjon, leke-/treningsfasiliteter, parkmøblering og åpne overvannsløsninger (blågrønn struktur).

Det skal opparbeides en kjørbare forbindelse med minimumsbredde 3,5 m.

Felles gatetun kan medregnes i uteoppholdsarealet til boligene.

Det skal plantes minst 5 små og 1 stort tre innenfor felt f_GT6.

Det skal plantes minst 2 små og 1 stort tre innenfor felt f_GT7.

Trærne skal markeres på utomhusplan.

7.7.7 o_GT8

Felt o_GT8 skal være offentlig.

Innenfor felt o_GT8 skal det opparbeides en kjørbare forbindelse med minimumsbredde 3,5 m, dekket skal opparbeides med irregulær bredde.

Oppstillingsplass for pumpebil tilknyttet felt o_VA tillates.

Feltene skal utformes med helhetlig belegg, vegetasjon og åpne overvannsløsninger (blågrønn struktur).

7.8 Gang-/sykkelveg (felt o_GS1 og o_GS2)

Felt o_GS1 og o_GS2 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

7.9 Gangareal felt o_GG1, o_GG2, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6 og o_GG9)

Felt o_GG1, o_GG2, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6 og o_GG9 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

Innenfor o_GG1 og o_GG2 tillates det kjøring for utrykningskjøretøy, varelevering, flyttetransport, renovasjon og til biloppstillingsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne. Det kan opparbeides brannoppstillingsplasser innenfor bestemmelsesområde #1 på gangareal, plassene skal være integrert og flerfunksjonelle.

7.10 Sykkelanlegg (felt o_SA1, o_SA2, o_SA3, o_SA4, o_HS1 og o_HS2)

Felt o_SA1, o_SA2, o_SA3 og o_SA4 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

Felt o_HS1 og o_HS2 skal være offentlig, og opparbeides iht. *Formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim 2023*.

7.11 Annen veggrunn (felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, o_AVG7, o_AVG8 og o_AVG9)

Felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, o_AVG7, o_AVG8 og o_AVG9 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

Formålet skal ha et grønt preg med blågrønne tiltak (åpen overvannshåndtering) og vegetasjon.

Det skal plantes minst 2 små og 5 store trær innenfor park o_AVG1.

7.12 Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser (felt o_AVG/P1, o_AVG/P2, o_AVG/P3, o_AVG/P4 og o_AVG/P5)

Felt o_AVG/P1, o_AVG/P2, o_AVG/P3, o_AVG/P4 og o_AVG/P5 skal være offentlig.

Formålet skal ha et grønt preg med blågrønne tiltak (åpen overvannshåndtering) og vegetasjon.

Innenfor felt o_AVG/P1, o_AVG/P2, o_AVG/P3, o_AVG/P4 og o_AVG/P5 tillates nedkast til renovasjon, vareleveringslommer og parkeringsplasser. Det skal etableres minst tre miljøstasjoner med nedgravde containere for fraksjoner som ikke inngår i avfallssuget.

Innenfor felt o_AVG/P1, o_AVG/P2, o_AVG/P3, o_AVG/P4 og o_AVG/P5 tillates uteservering og parkmøblering som benker, blomsterbed/-kasser og lettere konstruksjoner til uteservering.

Utvendig del av den eksisterende lagerbebyggelsens traverskranskiner tillates plassert innenfor formålet.

Det skal plantes minst 5 små og 11 store trær innenfor park o_AVG/P1.

Det skal plantes minst 2 små og 1 store trær innenfor park o_AVG/P2.

Det skal plantes minst 2 små og 3 store trær innenfor park o_AVG/P3.

Det skal plantes minst 9 små trær innenfor park o_AVG/P4.

Det skal plantes minst 2 små trær innenfor park o_AVG/P5.

Vertikalnivå 3 (over grunnen)

7.13 Gangareal (felt o_GG7 og o_GG8)

Felt o_GG7 og o_GG8 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

7.14 Sykkelanlegg (felt o_SA5)

Felt o_SA5 skal være offentlig, og opparbeides med utstrekning som vist på plankartet.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Park (o_P1, o_P2, o_P3 og o_P4)

Felt o_P1, o_P2, o_P3 og o_P4 skal være offentlig.

Feltene skal opparbeides som sammenhengende parkarealer preget av vegetasjon og naturelementer. Parkarealene skal være tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon for ulike alders- og brukergrupper. Landskapsutformingen skal være variert, gi parken en stedegen karakter og bidra til økt naturmangfold.

Det tillates parkmøblering, herunder benker og leke-/treningsfasiliteter.

Det tillates utvendige trapper, murer og støttemurer. Disse elementene skal opparbeides i naturstein, betong eller tre.

Innenfor felt o_P1 og o_P2 tillates irregulær utvidelse av dekket tilknyttet gangareal o_GG1 og o_GG2, opptil 150 m² per felt, ekskludert brannoppstillingsplasser (bestemmelsesområde #1).

Det tillates brannoppstillingsplasser innenfor bestemmelsesområde #1, plassene skal være integrerte og flerfunksjonelle.

Det skal opparbeides en 2.5 meter bred turvei innenfor o_P2, mellom felt o_GG1 og bestemmelsesområde #6 *Bygg og anlegg i park*.

Innenfor bestemmelsesområde #6 (felt o_P2) tillates opptil 50 m² BRA i en etasje til toaletter, paviljong, servicebygg og liknende.

Innenfor felt o_P1 og o_P2 skal det opparbeides minimum en oppholdssone med nedgang til elvekanten i forkant av hvert kvartal.

Innenfor felt o_P2 og o_P3 skal terrenget utformes slik at det etableres et tidevannsbasseng med åpent inntak fra sjø/elv ved høyvann. Tidevannsbassenget skal utformes med kotehøyder som sikrer daglig utskiftning og tilstrømning av vann fra Nidelva. Mot sør skal parkarealet gis en skarp avslutning i møte med felt o_GT8, mens arealet tilgrensende felt f_KV2 og prosjekt- og beredskapshavnen i nord skal gis et

naturlig preg med terreng og vegetasjon (herunder trær) som skjermer mot havnedriften. Bunnen til tidevannsbassenget skal etableres med materialer som forhindrer en mudret overgang mellom tidevannsnivåene, for eksempel naturstein. Det skal blant annet etableres "tråkkestein" og en trebrygge som tilrettelegger for opplevelser tett på vannet.

Det tillates en brokonstruksjon innenfor felt o_P2 for krysning over åpent inntak til tidevannsbassenget.

Det tillates nødvendige konstruksjoner tilknyttet alternative hekkemuligheter for hettemåker innenfor felt o_P2 i området nord for felt o_P3.

Det skal plantes minst 46 små og 42 store trær innenfor park o_P1.

Det skal plantes minst 36 små og 42 store trær innenfor park o_P2.

Det skal plantes minst 28 små og 23 store trær innenfor park o_P3.

Trærne skal markeres på utomhusplanen.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

9.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

9.1.1 Arbeider i sjø eller sjøbunn

Arbeider i sjø eller sjøbunn skal gjennomføres i perioden august til februar.

9.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV1 og o_BSV2)

Felt o_BSV1 og O_BSV2 skal være offentlig.

Innenfor området tillates etablering av ny fylling/fyllingsfot, fundamentering og erosjonssikrende tiltak utover dagens strandlinje iht. godkjent utomhusplan. All fyllmasse skal være fri for avfall og fremmedstoffer som kan skade livet i elva.

9.3 Ferdsel (o_FE)

Felt o_FE skal være offentlig. Området skal nyttes til ferdsel for havnetrafikk.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal torget trappes ned mot vannflaten, og plasseres større steiner med variert størrelse (minimum Ø2m).

9.4 Havneområde i sjø (o_HOS)

Området skal brukes til kai og brygge tilknyttet virksomheten i Transittgata 4.

Området tillates mudret opp for fri seilingsdybde 3,5 m.

10 HENSYNSSONER

10.1 Hensynssone - avfallsdeponi (H390)

Forurensede masser innenfor området markert med faresone skal fjernes, eller dokumenteres å være helse- og miljømessig forsvarlig iht. Miljødirektoratets deponiveileder M-1780/2020.

10.2 Sikringssone - teknisk infrastruktur (H190)

Felling av trær innenfor sikringssonen i forbindelse med nødvendige arbeider på teknisk infrastruktur tillates.

Alle trær som felles innenfor sikringssonen skal erstattes av trær med minimum stammeomkrets på 14 cm (målt 1 meter over terreng) ved tidspunkt for planting.

10.3 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen tillates det ikke riving, grunn- eller utvendige byggearbeider som kan forstyrre hekkende hettemåker på muren til Dora II i perioden 1. april til 31. juli, med mindre det kan dokumenteres at den lokale hettemåkekolonien er ivaretatt.

11 BESTEMMELSESONMRÅDER

11.1 Vertikalnivå 2

11.1.1 Brannoppstillingsplass #1

Det tillates etablert inntil to brannoppstillingsplasser på opptil 8x12 m innenfor hvert bestemmelsesområde.

11.1.2 Utkraging balkonger #2

Balkonger kan krage utover byggegrense innenfor bestemmelsesområde #2.

11.1.3 Torg #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal torget trappes ned i Nidelva.

11.1.4 Grønnstruktur #4

Arealet skal gis en parkmessig opparbeiding.

11.1.5 Uteservering og vindskjerming #5

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det uteservering og vindskjermingstiltak mm.

11.1.6 Bygg og anlegg i park #6

Det tillates bygg og anlegg innenfor bestemmelsesområde #6.

11.1.7 Traverskranskiner #7

Utvendig del av den eksisterende lagerbebyggelsens traverskranskiner skal gjenbrukes innenfor bestemmelsesområde #7. Relokalisering og tilpasning tillates innenfor bestemmelsesområdet.

11.2 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse

11.2.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:2000 som viser det omsøkte tiltaket slik det framkommer på utomhusplan i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området og arealer som allerede er utbygd.

11.2.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:500.

Planene skal vise oppholdsarealer, gangarealer, tilknytning til tilgrensende arealer, avkjørsler, møblering, belysning, beplantning/vegetasjon, eksisterende og nye trær, eksisterende og fremtidig terreng, hvordan terrengforskjeller er tatt opp, hvordan inngangspartier møter nivå i gate og torg, anlegg for lek og aktivitet, møbleringssoner, aktivitetssoner, sykkelparkering, gjerder, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsløsning, varelevering, forstøtningsmurer, trapper, lokal håndtering av overvann og snø, fremkommelighet og standplass for renovasjon (inkludert eventuell midlertidig løsning), materialvalg, dekketyper og eventuell avgrensning av uteområder for barnehage samt jorddybde med tilhørende redegjørelse for vekstlag.

Utomhusplanene for parkarealene (felt o_P1, o_P2, o_P3 og o_P4) skal også vise sjøbunnens eksisterende og nye høyder (koter) innenfor felt o_BVS.

Utomhusplanen for torget (felt o_T) skal også vise sjøbunnens eksisterende og nye høyder (koter) innenfor felt o_FE.

11.2.3 Plan for overvannshåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres i utomhusplanen med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivarettatt.

Håndtering av overvann i anleggsperioden må også dokumenteres ved rammesøknad.

11.2.4 Blågrønn faktor

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at regulert blågrønn faktor er oppfylt.

11.2.5 Forurensset grunn

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn dokumentasjon på supplerende prøvetaking av grunnen. Nødvendig omfang av undersøkelser må vurderes opp mot krav til prøvetetthet i Miljødirektoratets veileder for forurensset grunn. Undersøkelsene skal omfatte kartlegging av registrert deponi under Transittgata 6-8, se pkt.10.1. Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390).

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "*Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

11.2.6 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en plan for miljø og energi (miljøoppfølgingsprogram), eller strategi for miljøsertifisering, som redegjør for hvordan målsetninger definert i *Kvalitetsprogrammet for Nyhavna* kapittel 6 skal realiseres i tiltak, og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder.

11.2.7 Klimagassberegninger

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et klimagassbudsjett for nullutslippsstrategi som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

11.2.8 Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse

11.2.9 Plan for bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretagelse av naturmangfold, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafiksikkerhet for gående (herunder sikker skolevei), syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være iverksatt før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal grenser for luftkvalitet og støy i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, kapittel 6 T-1520 og kapittel 6 T-1442/2021, legges til grunn. Ved forventede overskridelser av tabell 4 skal det gjøres prognoser som viser støysituasjonen i bygge- og anleggsfasen i tråd med kapittel 6 T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

11.2.10 Kontroll- og overvåkningsprogram (vannmiljø)

Sammen med søknad om tiltak i sjø eller sjøbunn skal det følge et kontroll- og overvåkningsprogram med fastsatte grenseverdier for partikkelspredning og forurensning i anleggsperioden samt eventuelle avbøtende tiltak.

Tiltak i sjø eller sjøbunn kan ikke igangsettes før kontroll- og overvåkningsprogrammet er godkjent av forurensningsmyndigheten.

11.2.11 Plan for massehåndtering

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for massehåndtering basert på resultater fra tidligere og supplerende prøvetakinger. Massehåndteringsplanen skal angi forventet utstrekning og dybde av de ulike forurensningsnivåene, og beskrive hvordan de ulike massetypene skal gjenbrukes, disponeres og eventuelt mellomlagres. Planen må sikre at utfyllingsmassene er rene, av riktig kvalitet og fastlegge tiltak slik at massene i mest mulig grad kan hentes lokalt.

12 REKKEFØLGEKRAV

12.1 Før igangsettingstillatelse

12.1.1 Teknisk plangodkjenning

Før det kan gis igangsettingstillatelse for vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsninger (herunder midlertidig løsning) skal tekniske planer være godkjent av kommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for offentlige samferdselsanlegg skal tekniske planer være godkjent av kommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for offentlig grønnstruktur/friområde/park skal tekniske planer være godkjent av kommunen.

12.2 Før bebyggelsen tas i bruk

12.2.1 Midlertidige tiltak sikker skolevei

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye boenheter skal midlertidig tiltak for sikker skolevei frem til Maskinistgata/Skippergata være opparbeidet.

12.2.2 Uteareal

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal tilhørende utearealer være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhus- og takplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

12.2.3 Overvann og blågrønn faktor

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal overvannsløsninger og blågrønne tiltak være opparbeidet.

12.2.4 Metrobussen

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S2b, S3a og S3b skal Maskinistgata/Skippergata mellom rv.706 og Kobbegate, HG1A i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016), være opparbeidet.

12.2.5 Båtsmannsgata

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S2b, S3a og S3b skal Båtsmannsgata, AG3 i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016), være opparbeidet.

12.2.6 Offentlige arealer tilknyttet felt KBA

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt KBA skal Losgata, inkludert gatetun o_GT4, AG4 i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016), være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt KBA skal Transittgata, AG2 i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016), fra o_BOP (inkludert o_GT3) til gatetun o_GT5 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt KBA skal gang-/sykkelveg o_GS1, gangareal o_GG3-5, sykkelveg o_SA2-4 med tilgrensende parkarealer o_P1 og gang-/sykkelbru under Pirbrua (felt o_GG7, o_GG8 og o_SA5) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

12.2.7 Offentlige arealer tilknyttet felt S1a og S1b

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S1a skal gatetun o_GT1 samt gangareal o_GG2, park o_P1 og o_P4, fra gangveg o_GG8 / sykkelveg o_SA5 til og med nordsiden av gatetun o_GT1, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S1b skal gatetun o_GT2 samt gangareal o_GG2 og park o_P1, fra gatetun o_GT1 til og med nordsiden av gatetun o_GT5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

12.2.8 Offentlige arealer tilknyttet felt S2a og S2b

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S2a skal gatetun o_GT5 samt Transittgata, AG2 i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016), mellom o_GT5 og torget o_T være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S2b skal gatetun f_GT6 samt gangareal o_GG2 og park o_P1 mellom gatetun o_GT5 og o_T være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

12.2.9 Offentlige arealer tilknyttet felt S3a og S3b

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S3a skal torget o_T samt Transittgata, AG2 i kommunedelplan for Nyhavna (vedtatt 28.04.2016), over torget o_T og frem til og med f_KV2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S3b skal o_P3, f_GT7, o_GT8, gangareal o_GG1 og park o_P2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til felt S3b skal alternative hekkemuligheter tilrettelagt for hettemåker være ferdig opparbeidet.

12.2.10 Barnehage

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 250 boenheter, ekskludert studentboliger, innenfor planen skal det være gitt brukstillatelse til barnehagen innenfor felt S1b.

12.2.11 Felles parkeringsanlegg

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 250 boenheter, ekskludert studentboliger, innenfor planen skal det være gitt brukstillatelse til felles parkeringsanlegg.

12.2.12 Teknisk infrastruktur

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal nødvendig teknisk anlegg være etablert i samsvar med *Overordnet plan for teknisk infrastruktur*, godkjent av Trondheim kommune.

12.2.13 Stasjonært avfallssug

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 250 boenheter innenfor planområdet skal boligbebyggelsen være tilknyttet stasjonært avfallssug. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidige containere kan maksimalt plasseres 100 meter fra hovedinnganger. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

13 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Kantsonediagram datert 06.11.2024.