



Områdeplan Tempe, Valøya og Sluppen Reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.11.2013

Dato for godkjenning av bygningsrådet:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 22.11.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Sentrumsformål (S)
- Kombinert formål - Bolig/Tjenesteyting (B/T)
- Kombinert formål - Bolig/Tjenesteyting/Kontor (B/T/K)
- Kombinert formål – Bolig/Tjenesteyting/Kontor/Næring (B/T/K/N)
- Idrett (f_I)
- Vann- og avløpsanlegg (o_VA)
- Lekeområde (o_LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV)
- Fortau (o_F)
- Torg (o_T)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)
- Sykkelveg (o_SV)
- Annen veggrunn, grønt areal (o_AVG)

Grønnstruktur

- Naturområde (o_NAT)
- Turveg (o_TV)
- Friområde (o_FRI)
- Park (o_PA)
- Vegetasjonsskjerm (o_VS)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, (o_NATV)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, (o_FRIV)

Hensynssoner

- Sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen (H190)
- Faresone – høyspenningsledning (H300)
- Hensynssone – landskap (H550)
- Detaljeringszone – gjeldende plan videreføres (H910)

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1, høyhusbebyggelse
- Bestemmelsesområde #2, gangforbindelse mellom byggeområder
- Bestemmelsesområde #3, gårdstun nord i planområdet

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav om detaljregulering

Før tillatelse til tiltak på over 400 m² BRA skal det foreligge detaljert reguleringsplan for byggefeltet. Unntak er omtalt i bestemmelsene til aktuelle delfelt.

Ved detaljregulering av følgende byggeområder, skal disse delområder inkluderes i planområdet, hvis feltene ikke er detaljregulert fra før:

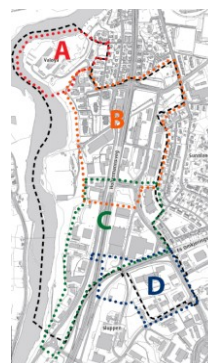
<u>B/T 1</u> :	o_FRI1	<u>S 1</u> :	o_T	<u>S 2</u> :	o_T,
<u>B1</u> :	-	<u>B/K/T 2</u> :	o_P1, o_P2, o_P5	<u>B/K/T3</u> :	
<u>B/K/T 1</u> :	o_T, o_P1, o_P2	<u>B/T2</u> :	o_LEK	<u>B/K/T4</u> :	o_P4
<u>B/K/T 5</u> :	adkomst til gnr/bnr 62/253	<u>B/K/T/N 3</u> :	-	<u>B/K/T8</u> :	-
<u>B/T 4</u> :	o_P3, o_P2	<u>B/K/T/N 1</u> :	o_P5		
<u>B/K/T/N2</u> :	o_P2, o_P1				

Hvorvidt det er nødvendig å detaljregulere samferdselsanleggene som ligger til, vurderes i hvert tilfelle.

§ 3.2 Felles overordnet utomhusplan

Det skal utarbeides fire overordnede utomhusplaner;

- A: Valøya
- B: Tempe Nord
- C: Tempe Sør
- D: Sluppen



Ved utarbeidelse av første reguleringsplan innenfor de nevnte områdene skal det foreligge en felles overordnet utomhusplan for alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og grønnstruktur som skal utarbeides i samarbeid med og være godkjent av Trondheim kommune. Planen skal vise et samlet overordnet grep for utforming, herunder høyder, grønnstruktur, tilgjengelighet og overvannshåndtering. Planen skal også vise plassering av mulige funksjoner og anlegg i grønnstruktur.

§ 3.3 Detaljert utomhusplan

Med forslag til detaljregulering skal det følge en detaljert utomhusplan for planområdet og øvrige arealer som skal opparbeides samtidig med tiltakene i planen. Planen skal vise utforming, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, tilgjengelighet og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal vise hvordan grønnstruktur og uteoppholdsareal skal

tilrettelegges for aktiviteter for alle aldersgrupper. Detaljreguleringen skal sikre opparbeidelse av uteområder i samsvar med utomhusplanen.

§ 3.4 Overvannshåndtering (LOD)

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag. Åpen lokal overvannsdisponering (LOD) skal fortrinnsvis integreres i grønnstruktur innenfor byggeområdene. Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

Nytt eller endret påslipp av overvann til kommunalt overvannsnett skal behandles av ledningseier for fastsettelse av påslippsmengde og eventuelle rens tiltak.

§ 3.5 Offentlige områder

Områder angitt med "o_" på plankart skal være offentlige.

§ 3.6 Energibehov og nettstasjoner

Detaljreguleringsplan skal redegjøre for lokalisering av nye nettstasjoner og eventuelt behov for flytting av eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. Dette skal gjøres i samråd med netteier.

§ 3.7 Riving av bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor plankartet tillates revet. Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på ["Aktsomhetskart kulturminner"](#) bør bevares. Søknad om riving skal forelegges byantikvaren.

Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 3.8 Støy

Støyskjerming skal i hovedsak gjøres med bebyggelse eller terrengbehandling. Støyskjermer bør unngås.

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2012 tilfredsstilles. Støykravene skal presiseres ved detaljregulering. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs uteoppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

Støyende og spesielt trafikkskapende virksomheter tillates ikke etablert i direkte nærhet til boligområder.

§ 3.9 Medvirkning fra barn og unge

Ved detaljregulering skal barn og unge gis anledning til å medvirke i programmering av parker, lekearealer, torg og friområder.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal ha åpne fasader med dører og vinduer som henvender seg mot byrom og gateplan. Løsningene skal fremme sosial kontroll. Bebyggelse med høy synlighet skal ha høy arkitektonisk kvalitet.

Tekniske bygningsdeler, takoppbygg, trappehus og svalganger skal utføres som en integrert del av bebyggelsens volum og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen.

§ 4.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse (% bruksareal – BRA) for de enkelte felt skal ikke overskride de arealstørrelsene angitt på plankartet.

Bruksareal under terreng regnes ikke med som BRA. Dette gjelder der avstanden mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre en 0,5 m.

Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA	Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA	Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA
B/T1	105	24 100	B/K/T2	135	40 700	B/K/T8	140	20 400
B/T2	-	-	B/K/T3	200	22 600	B/K/T/N1	200	65 000
B/T3	-	-	B/K/T4	200	14 000	B/K/T/N2	270	118 300
B/T4	250		B/K/T5	200	16 800	B/K/T/N3	240	48 000
B1	-	4300 ekstra	B/K/T6	Gjeldende plan	-	S1	240	15 600
B/K/T1	135	30 300	B/K/T7	Gjeldende plan	-	S2	290	90 000

Bruksareal under terreng er ikke tatt med i regnskapet.

§ 4.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan boligbebyggelse oppføres med maks gesimshøyde 17 m, regnet fra ferdig planert terreng. Annen bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde 22 m, regnet fra ferdig planert terreng. Tekniske rom skal ikke plasseres over maksimal byggehøyde.

§ 4.4 Boligstørrelser

Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. En andel større og familievennlige boliger på bakkeplan skal tilstrebes og angis i detaljregulering.

§ 4.4.1 Boligbebyggelse i felt B/T1, B/K/T1, B/K/T2 og B/K/T/N1:

Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene skal være toroms eller mindre.

Maksimum 10 % av leilighetene kan være ettroms.

Minimum 20 % av leilighetene i hvert av feltene skal være fireroms eller større.

Boenheter i helse- og velferdssenter og studentboliger er unntatt krav om sammensetning.

§ 4.5 Uteoppholdsareal for boliger

Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen. Uteareal over kjeller eller lignende som ikke kan beregnes som bebygd areal etter NS 3940 regnes som uteareal på bakkeplan.

Inntil 30 % av uteareal til boliger tillates etablert på tak.

Innglassede balkonger kan ikke medregnes som uteoppholdsareal til boligen.

§ 4.5.1 Boligbebyggelse i felt B/T1, B/K/T1, B/K/T2 og B/K/T/N1:

Inntil 30 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park eller torg forutsatt trafiksikker adkomst på maksimalt 100 meter, og inntil 15 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park eller torg forutsatt trafiksikker adkomst på maksimalt 300 meter.

Samlet kan inntil 30 % av utearealet for boliger etableres i offentlig park eller torg.

§ 4.5.2 Boligbebyggelse i felt S1, S2, B/T4, B/K/T3-5 og B/K/T/N2:

Inntil 50 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park eller torg forutsatt trafiksikker adkomst på maksimalt 100 meter, og inntil 25 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park eller torg forutsatt trafiksikker adkomst på maksimalt 300 meter.

Samlet kan inntil 50 % av utearealet for boliger tillates etablert i offentlig park eller torg.

§ 4.6 Svalganger

Svalgangsløsninger bør unngås. Løsningen kan maksimalt benyttes på 30 % av boenhetene innenfor hvert felt, og kan ikke legges ut mot offentlige veger.

§ 4.7 Grønne tak

Minst 50 % av takflatene innenfor hvert byggefelt skal utføres som grønne tak.

§ 4.8 Varelevering

Vareleveringsløsning skal plasseres og utformes slik at den er til minst mulig sjenanse for uteopphold, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og byrom. Detaljreguleringsplan skal sikre løsning og eventuelle begrensninger i tidspunkt for varelevering.

§ 4.9 Parkering

Parkeringskapasiteten skal til en hver tid være i tråd med parkeringskravet i kommuneplanens arealdel, også under utbygging av området.

Minimum 95 % av parkeringsplassene skal etableres under terreng. Det tillates ikke parkering eksponert i sokkel. Parkeringsanlegg tillates etablert sammenhengende under flere felt. Parkering for delfeltene tillates etablert under felt o_P2, men ikke under andre felt avsatt til offentlig grønnstruktur.

Parkeringsplasser etablert på bakkeplan skal i hovedsak opparbeides som parkeringsplasser for forflytningshemmede. Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grønnstruktur skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minst 80 cm.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for el-bil. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til 10 %.

§ 4.10 Renovasjonsløsninger

Ny boligbebyggelse i felt B1, B/T2, S1, B/K/T1, B/K/T2 og B/K/T/N1 skal tilknyttes avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Sentral for avfallssuganlegg skal legges til B/K/T1 eller B/K/T2. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Ved boligbebyggelse i fire etasjer eller mer, skal nedkast plasseres innvendig.

Renovasjonsløsning for boligbebyggelse øst for Holtermanns veg og innenfor felt B/T1 skal avgjøres ved detaljregulering.

For avfall som ikke kan inngå i avfallssug og andre bruksformål enn bolig skal det settes av plass til nedgravde containere eller etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs.

§ 4.11 Næringsvirksomhet

Det tillates kun etablert arbeids- og/eller besøksintensive arbeidsplasser. Det skal settes av uterom for ansatte.

§ 4.12 Forretning

Det tillates etablert forretninger kun innenfor felt regulert til sentrumsformål. Innenfor disse områdene skal det avsettes minimum 4000 m² og maksimum 10 000 m² til forretninger.

Forretningene tillates etablert kun i 1. og 2. etasje. Folierte vindusflater tillates ikke i første etasje.

§ 4.13 Tjenesteyting

Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan skal formålet annen offentlig og privat tjenesteyting spesifiseres, og minimum og maksimum tillatt areal til tjenesteyting skal angis. Krav til andel vindusflate i første etasje skal spesifiseres. Folierte vindusflater tillates ikke i første etasje.

§ 4.14 Boligbebyggelse, felt B1

Plankravet i § 3.1 gjelder her også nybygg, tilbygg eller bruksendring mindre en 400 m² BRA.

Feltet skal ha avkjørsel fra Tempevegen o_KV5.

Ny boligbebyggelse tillates etablert på følgende betingelser:

- 95 % av all parkering innenfor feltene B1 skal legges i parkeringskjeller og eksisterende parkerings- og manøvreringsareal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene innenfor feltene. Minimumskrav til uteoppholdsareal og parkering i kommuneplanens arealdel kan tillates avveket.
- Høyden til ny bebyggelse må ikke overstige eksisterende bebyggelse innenfor feltet.
- Maksimalt tillatt BYA for ny boligbebyggelse er 400 m².

§ 4.15 Sentrumsformål, felt S1 og S2

Felt S1 skal ha avkjørsel fra Tempevegen o_KV5.

Felt S2 skal ha avkjørsel fra Sorgenfriveien o_KV2.

Forretninger tillates etablert i 1. og 2. etasje. Første etasje skal fortrinnsvis benyttes til forretninger eller publikumsfunksjoner. Minimum 50 % av fasadene mot offentlige veger og torg skal være vindusflater for å synliggjøre publikumsfunksjoner.

4.15.1 Sentrumsformål S1

Ved detaljregulering skal det tilrettelegges for gang- og sykkeladkomst fra tilliggende torg til fortau langs Tempevegen o_KV5 mot nord. Det kan tilrettelegges for sammenkobling av tilliggende offentlig torg og uteareal innenfor feltet.

Ved etablering av mer bebyggelse nord i feltet skal bebyggelsen deles opp.

4.15.2 Sentrumsformål S2

Forretninger skal ha inngang direkte fra torg i felt o_T.

§ 4.16 Kombinert formål Boligbebyggelse/ Tjenesteyting, felt B/T1, B/T2 og B/T4

4.16.1 Krav om helse- og velferdssenter og barnehage

Innenfor et av feltene B/T1 eller B/T4 skal det etableres helse- og velferdssenter med omsorgsboliger med minimum 64 sykehjemsplasser og minimum 50 omsorgsboliger. Feltene kan ikke detaljreguleres før plassering av helse- og velferdssenteret med omsorgsboliger er avgjort.

Innenfor felt B/T1 og/eller B/T4 skal det etableres til sammen 140 barnehageplasser. Feltene kan ikke detaljreguleres før plassering av barnehage(er) er avgjort.

Innenfor feltene B/T1 eller B/T4 kan det også etableres andre offentlige eller private kulturinstitusjoner, samt annen offentlig eller privat tjenesteyting.

4.16.2 Delfelt B/T1

Området som bebygges skal heves inntil fem meter. Geoteknisk rapport skal følge forslag om detaljregulering. Overgang mellom fylling og naturlig terreng skal illustreres i snitt og plan ved forslag om detaljregulering. Forstøtningsmurer skal unngås.

Det skal ved detaljregulering avsettes

- Forbindelse mellom byggeområdet og turvegen o_TV1
- Universell utformet gang og kjøreadkomst ned til turveg og fiskeplasser

Bebyggelsen skal deles opp i flere volum og høyder for å hensynstas elveskrenten.

4.16.3 Delfelt B/T2:

Feltet skal ha avkjørsel fra Valøyvegen o_KV4.

Plankravet i § 3.1 gjelder her også nybygg, tilbygg eller bruksendring mindre en 400 m² BRA.

4.16.4 Delfelt B/T4:

Feltet skal ha avkjørsel fra Bratsbergvegen o_KV3.

Bebyggelsen beliggende mot o_P3 skal henvende seg mot parken og ha vinduer mot parken. Bebyggelsen beliggende mot o_KV3 skal henvende seg mot veggen og skal ha innganger og vinduer mot veggen. Høyden på ny bebyggelse skal avtrappes mot tilliggende småhusbebyggelse.

Ved detaljregulering kan det tillates avsatt areal til kontor i bebyggelse vendt mot Bratsbergvegen dersom dette ikke er i konflikt med kravet om etablering av helse- og velferdssenter og barnehage.

§ 4.17 Kombinert formål Boligbebyggelse/ Tjenesteyting/ Kontor, felt B/K/T1-5 og B/K/T8

4.17.1 Avkjørsler

Felt B/K/T1 skal ha avkjørsel fra Tempevegen o_KV4.

Felt B/K/T2 skal ha avkjørsel fra ny veg o_KV6.

Felt B/K/T3 og B/K/T4 skal ha avkjørsel fra Klæbuveien o_KV8.

Felt B/K/T5 skal ha en avkjørsel fra Sorgenfriveien o_KV2.

Felt B/K/T8 skal ha avkjørsel fra Sluppenvegen og V2 i reguleringsplan R20100055.

4.17.2 Felt B/K/T1 og B/K/T2:

Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål. Det tillates ikke etablert boliger i første eller andre etasje mot Holtermanns veg. Bebyggelse mot Nidelvkorridoren og parker skal være boligbebyggelse. Bebyggelse med kontor og tjenesteyting skal etableres i tilknytning til Holtermanns veg.

Andel av maksimalt tillatt BRA som skal avsettes til boliger er minimum 70 % innenfor felt B/K/T1 og minimum 80 % innenfor felt B/K/T2.

4.17.3 Delfelt B/K/T3-5:

Første etasje skal ha en minimums etasjehøyde på 4 meter. Det tillates ikke etablert boliger i første etasje mot Sorgenfriveien. Bebyggelse med kontor og tjenesteyting skal etableres i tilknytning til Sorgenfriveien. Høyden på ny bebyggelse skal avtrappes mot tilliggende småhusbebyggelse.

4.17.4 Delfelt B/K/T8:

Det tillates ikke etablert boliger i første etasje mot Sluppenvegen eller Bratsbergvegen.

§ 4.18 Kombinert formål Boligbebyggelse/ Tjenesteyting/ Kontor/Næring, felt B/K/T/N1-3**4.18.1 Delfelt B/K/T/N1:**

Feltet skal ha avkjørsel fra o_KV7 fra Sluppenkrysset.

4.18.2 Delfelt B/K/T/N2:

Felt B/K/T/N2 skal ha en avkjørsel fra Bratsbergvegen o_KV3.

Første etasje skal ha en minimumshøyde på 4 meter. Det tillates ikke etablert boliger i første eller andre etasje mot Holtermanns veg eller første etasje mot Bratsbergvegen.

4.18.3 Delfelt B/K/T/N3:

Felt B/K/T/N2 skal ha en avkjørsel fra o_KV9.

Første etasje skal ha en minimumshøyde på 4 meter. Det tillates ikke etablert boliger i første etasje mot Bratsbergvegen.

§ 4.19 Idrett, felt f_I

Arealet skal benyttes til idrettsanlegg med tilhørende funksjoner. Kun bebyggelse tilhørende idrettsformålet kan tillates oppført. Maksimalt tillatt utnyttelse er 2200 BYA. Bebyggelsen skal underordne seg elvekorridoren. Det skal ikke gjøres tiltak som kan være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs pilgrimsleden/turvegen i Nidelvkorridoren.

§ 4.20 Vann og avløpsanlegg o_VA

Innenfor arealet tillates etablert bebyggelse og konstruksjoner tilknyttet vann- og avløpssystemet. Arealet tillates inngjerdet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til detaljert utomhusplan og tekniske planer, godkjent av Trondheim kommune. Tekniske planer for kjøreveger skal omfatte tilliggende fortau, sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal og gang- og sykkelveger.

Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder

høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Planene skal også vise drosjeholdeplasser, fotgjengeroverganger, nødvendige fartsreducerende tiltak og avkjørsler med nødvendige siktlinjer til byggefelt. Planene skal inkludere en skiltplan. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

Samferdselsanlegg skal opparbeides etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "[Designprogram for Midtbyen](#)".

§ 5.2 Kjøreveg (o_KV1-9 og f_KV)

Det skal være fri høyde på minimum 4,7 m over kjørebane.

5.2.1 Holtermanns veg o_KV1

Vegen skal opparbeides med trerekke mot gangarealene på hver side, i tillegg til minst én trekke mellom kjøreretninger eller kollektivtraséer. Kollektivholdeplasser med konstruksjoner tillates etablert innenfor areal vist til kjøreveg.

Ved tiltak i vegen skal konsekvenser for eventuell framtidig bybane eller kulvertløsninger utredes.

5.2.2 Felles veg til Nidelvbanen, f_KV

Vegen er felles adkomst til eiendommene 65/18 og 65/25.

§ 5.3 Torg, felt o_T

o_T skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Torget skal opparbeides med høy kvalitet på utforming og materialbruk. Torget skal tilrettelegges for torghandel, uteservering og arrangement. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

Torget skal være sammenhengende fra Sorgenfriveien til Tempevegen, og gå i bru minst 4,7 meter over Holtermanns veg. Under torgdekket kan det etableres andre byggeformål tilknyttet tilliggende byggefelt.

Det skal være planfri gangadkomst fra bussholdeplass langs Holtermanns veg til Sorgenfriveien gjennom feltet eller felt S2, som ikke forutsetter bruk av heis.

Dekket skal opparbeides slik at det kan etableres vegetasjon og trær. Det skal etableres en offentlig gang- og sykkelveg i en bredde på minimum 3 m gjennom området tilknyttet gang- og sykkelveg lang Sorgenfriveien og Tempevegen. Det skal etableres gangforbindelse til fortau langs Tempevegen. Det kan etableres rampe og trapp til plan over første etasje for bebyggelse i felt S1. Det skal etableres trapper og heis ned til bussholdeplass på begge sider av Holtermanns veg o_KV1.

§ 5.4 Gang- og sykkelveger, o_GS

Gang- og sykkelveger skal opparbeides som sykkelveg med fortau.

o_GS1 tillates anlagt i alternativ trasé innenfor område o_P1 og o_P2 ved regulering av parkene.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet tillates benyttet til møbleringssone, fortau, vegetasjon, steinbelegning, skilt.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelser for grønstrukturen

Det kreves detaljregulering før opparbeidelse av delfeltene o_P1-5 og o_FRI.

Det kan ikke settes i verk tiltak som blir til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som grønstruktur. Alle områder regulert til grønstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune, og i tråd med felles overordnet utomhusplan. Det skal innhentes uttalelse fra kommunal faglig kompetanse på biologisk mangfold og geoteknikk.

Eksisterende trær skal bevares og integreres så langt det lar seg gjøre i ny bebyggelses- og grønstruktur. Det skal være god belysning for trygg ferdsel i anleggene.

§ 6.2 Naturområde , felt o_NAT

Stedegen vegetasjon skal benyttes der det er, eller skal etableres, sammenhenger til tilsvarende eksisterende eller fremtidig grønstruktur.

Det tillates etablert sitteplasser. Alle tiltak skal være tilpasset eksisterende terreng. Det tillates adkomst til vann- og avløpsanlegg over området. Fyllinger tillates ikke.

Eksisterende bebyggelse på gnr 65/bnr 25 kan benyttes til boligformål. Det tillates ikke oppført erstatningsbolig på eiendommen.

§ 6.3 Turveier, felt o_TV1 –6

Turveiene skal opparbeides som vist på plankartet. Turvegen skal ha en ferdig opparbeidet bredde på maksimalt 2,5 meter inkludert skulder. Turvegene skal, der terrenget gjør det mulig, utformes i tråd med kravene til universell utforming. Det tillates driftsadkomst for kjøretøy for vedlikehold.

Trasé for turveg tillates justert innenfor regulert grønstruktur for å bedre tilpasse traseen til terreng og vegetasjon.

§ 6.4 Friområder, felt o_FRI

Feltet skal benyttes til offentlig parkområde med turveier og nærmiljøanlegg.

Stedegen vegetasjon skal benyttes der det er, eller skal etableres, sammenhenger til tilsvarende eksisterende eller fremtidig grønstruktur. Kantvegetasjon mot Nidelva skal bevares og sikres i anleggsfasen. Eventuelle tiltak i kantsonen må godkjennes av Trondheim kommune. Det skal innhentes uttalelse fra kommunal faglig kompetanse på biologisk mangfold og geoteknikk.

Det skal opparbeides et nærmiljøanlegg på minimum 5000 m² som skal romme flere typer aktiviteter og aldersgrupper. Det skal etableres minimum en turvei i en bredde på minimum 2,5 m gjennom felt o_FRI1, som skal ivareta forbindelsen mellom område B/T1 og o_TV1. Det skal etableres to parkeringsplasser for forflytningshemmede i tilknytning til fiskeplasser. Lydnivå (Lden)i friområdet skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes.

§ 6.5 Parker, felt o_P1 - 6

Terrengformasjoner skal benyttes som støyskjerm mot trafikkerte veger slik at så mye som mulig av området oppnår lydnivå (Lden) lavere enn 55 dBA. Et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. Parkene skal opparbeides for rekreasjon og aktivitet for alle aldersgrupper.

O_P1 og o_P2 skal forbindes med planfri gang og sykkelveg o_GS1 vist i plankartet. Gang- og sykkelvegen skal tilknyttet parkene og fortau med trapper og ramper.

Innenfor o_P5 skal det opparbeides gang- og sykkelveg i en bredde på minimum 3 m tilknyttet fortau o_F1 og sykkelveg o_SV1 langs elverommet. Det skal i detaljregulering vises hvordan o_P5 kan tilkobles kollektivpunkt og planfri overgang av Holtermanns veg innenfor bestemmelsesområde #2.

§ 6.6 Vegetasjonsskjerm (o_VS)

Områdene skal opparbeides med flersjiktet vegetasjon for å begrense støy og støv inn i byggeområdene.

§ 7 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_NATV)

Det tillates ikke tiltak i elva som kan være til skade for biologisk mangfold. Det skal særlig tas hensyn til gyteområder. Alle tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune. Det skal innhentes uttalelse fra kommunal faglig kompetanse på biologisk mangfold og geoteknikk.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_FRIV)

Opparbeidelsesplan for bekkeanlegget skal godkjennes av Norges vassdrags- og energidirektorat. Planen skal vise terrengbehandling, materialbruk og redegjøre for sikringstiltak.

Trasé for bekk tillates justert innenfor regulert grønnstruktur for å bedre tilpasse traseen til terreng og vegetasjon.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert) H190

Sikringssonen skal sikre trasé for offentlig ledningsanlegg og åpen bekk. Arealet skal opparbeides som grønnstruktur. Innenfor sonen tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg, terrengendringer eller planting av trær, med mindre tiltak godkjennes av ledningseier.

§ 8.2 Faresone – høyspenningsanlegg, H370

Faresonen skal sikre trasé for høyspenningsanlegg. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssonen, med mindre dette godkjennes av ledningseier. Det skal ikke plasseres boliger eller lekearealer innenfor faresonen.

§ 8.3 Hensynssone – landskap, H550

Innenfor hensynssonen skal terrenget bearbeides mest mulig skånsomt, og slik at elvekorridorens økologiske funksjon ikke forringes, men kan forsterkes. Naturlige terrengformer skal tilstrebes og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng. Støttemurer skal unngås. Det skal legges vekt på god tilgjengelighet mellom bebyggelse, aktivitetsområder innen friområdet og turveg.

Fjernvirkning skal dokumenteres fra synspunkt i elverommet, på Stavne bru og på Byåsen.

§ 8.4 Hensynssone – gjeldende regulering, H910_1-3

Innenfor H910_1, felt B/T3, skal reguleringsplan R1155AA Bebyggelsesplan Bostadvegen 5, Valøyvegen 8 og 15, Tempevegen 11A og 11B med bestemmelser fortsatt gjelde.

Innenfor H910_2, felt B/K/T7, skal reguleringsplan R20100081 Holtermanns veg 70 og Sorgenfriveien 11 med bestemmelser fortsatt gjelde.

Innenfor H910_3, felt B/K/T6, skal reguleringsplan R20100057 Sorgenfriveien 18 med bestemmelser fortsatt gjelde.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1, høyhusbebyggelse

Høyhus tillates kun etablert innenfor bestemmelsesområde for høyhus.

Maksimal tillatt gesimshøyde på høyhus er 57 meter over kotehøyde for tilliggende Holtermanns veg. Ved detaljregulering skal nær- og fjernvirkning illustreres i før- og ettersituasjon.

Høyhus skal utformes som punkthus i en kvartalsstruktur. Bebyggelsen skal utformes slik at man unngår turbulens på bakkeplan. Fotavtrykk for høyhuset (ikke basen) kan maksimalt være 600 m² inklusive balkonger. Balkonger skal være integrert i bebyggelsen.

Bebyggelsen på bakkeplan skal benyttes til utadrettede funksjoner tilgjengelige for allmennheten. Offentlige funksjoner skal primært legges i første etasje med inngang mot offentlig rom.

Høyhus skal ha uteoppholdsareal på tak på tilliggende bebyggelse. Dekket skal være konstruert slik at taket kan utformes som grønt tak hvor vegetasjon kan etableres, og bidra som uteoppholdsareal. Ved etablering av boliger i høyhuset kan inntil 50 % av uteoppholdsarealet legges på tak i tilliggende bygningsmasse.

§ 9.2 Bestemmelsesområde #2, gangforbindelse mellom byggeområder

Innenfor området skal det etableres offentlig planfri kryssing i bro med tilhørende trapper og heis over Holtermanns veg o_KV1. Trapper og heis kan tillates etablert integrert i bygningsmasse, og skal være offentlig. Gangforbindelsen skal utføres med høy kvalitet på utforming og materialer, og skal være universelt tilgjengelig. Gangvegen skal knyttes til gang- og sykkelveger på hver side av Holtermanns veg o_KV1.

§ 9.3 Bestemmelsesområde #3, gårdstun nord i planområdet

Arealet innenfor bestemmelsesområdet skal benyttes til gangareal og gårdsrom mellom eksisterende småhusbebyggelse i nord og planlagt bebyggelse. Arealet skal tilrettelegges for gående. Arealet skal ikke benyttes til parkering. Det skal etableres felles gangforbindelse mellom o_GS2 til Sorgenfriveien.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

Tilliggende fortau, sykkelfelt, gang- og sykkelveg og annet vegareal skal opparbeides samtidig med kjøreveger.

10.1.1 Friområde o_FRI inkludert turveg og turvegen o_TV1 på skal være opparbeidet før ny boligbebyggelse gis ferdigattest innenfor felt o_B/T1, o_B/T2, B/T3, B1, B/K/T1, B/K/T2, B/K/T/N1, B/K/T/N2, S1 eller S2.

10.1.2 Valøyvegen o_KV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1, B/T2 eller B/T3.

10.1.3 Tempevegen o_KV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1, B1, S1 eller B/K/T1.

10.1.4 O_F1 og o_SV1 skal opparbeides som hovedsykkelveg før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1, B/T2, B/T3, B1, S1, B/K/T1, B/K/T2 eller B/K/T/N1.

10.1.5 Diagonalen o_T inkludert gang- og sykkelveg og superbusstasjon skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1, B/T3, B1, S1, B/K/T1, S2, B/K/T3, B/K/T4, B/K/T5, B/K/T6 eller B/K/T7.

10.1.6 Holtermanns veg o_KV1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1-3, S1-2, B/K/T1-7 eller B/K/T/N1-2.

10.1.7 Sorgenfriveien o_KV2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N2, S2, B/K/T3, B/K/T4, B/K/T5, B/K/T6, B/K/T7 eller B/T4.

10.1.8 Gang- og sykkelvegen o_GS2 inkludert undergang skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1, S2 eller B/K/T3.

10.1.9 Parkene o_P1, o_P2 og o_P3 med gang- og sykkelveg o_GS1 på bro over Holtermanns veg skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N1-2, B/K/T2-7, S2, eller B/T4.

10.1.10 Turveg o_TV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T1, B/K/T2 eller B/K/T/N1.

10.1.11 Turveg i Nidelvkorridoren o_TV2 inkludert adkomst fra byggeområder skal opprustes med møteplasser og Fredlybakkens utløp skal utformes før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, B/K/T1-7, B/K/T/N1-2, S1-2 eller B/T2-4.

10.1.12 O_KV6 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T2 eller B/K/T/N1.

10.1.13 Park o_P5 inkludert gang- og sykkelveg skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T2, B/K/T/N1 eller B/K/T/N2.

10.1.14 Grønnstruktur i hensynssone H400 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N1.

10.1.15 Ombygging av Ramper til Omkjøringsvegen og vegetasjonsskjerm o_VS skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N1 eller B/K/T/N2.

10.1.16 Park o_P4 og turvegen o_TV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T4 eller B/K/T5.

10.1.17 Sykkelveg o_SV3 og fortau o_F3 på bro over Bratsbergvegen o_KV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T3-8, B/K/T/N1-3 eller S2.

10.1.18 Sykkelveg o_SV4 og fortau o_F4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N2, B/K/T/N3 eller B/K/T8.

10.1.19 Turveg o_TV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T4.

10.1.20 Bratsbergvegen O_KV3 i strekningen mellom Omkjøringsvegen og Holtermanns veg skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T2-7, B/K/T/N1-2, S2 eller B/T4.

10.1.21 Superbusstasjon i sør innenfor bestemmelsesområdet #2 og kollektivpunkt på Sluppen sør for planområdet skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T2, B/K/T/N1, B/K/T/N2, B/T4, B/K/T/N3 eller B/K/T8.

10.1.22 Park o_P6 langs Fredlybekken o_FRIV med turveg o_TV6, sykkelveg o_SV6 og fortau o_F6 med planfri kryssing av Bratsbergvegen, ny adkomstveg o_KV9 og Brattsbergvegen o_KV3 i strekningen mellom Omkjøringsvegen og Sluppenvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N3 eller B/K/T8.

10.1.23 Adkomst fra Sorgenfriveien til gnr/bnr 62/253 skal være opparbeidet før bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T4.

10.1.24 Stasjonært søppelsug skal være opparbeidet, og bebyggelsen tilknyttet, før ny boligbebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, S1, B/K/T1, B/K/T2 eller B/K/T/N1. Mobilt søppelsug skal være opparbeidet, og bebyggelsen tilknyttet, før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T/N2-3, S2, B/K/T3-8 eller B/T4.

10.1.25 Vann og avløpsledninger

Hovedvannledning langs o_F1 og o_SV1 langs elveskrenten skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, S1, B/K/T1-2 eller B/K/T/N1.

VA-ledninger langs o_KV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, S1 eller B/K/T1.

VA-ledninger langs o_KV2 Sorgenfriveien skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt S2, B/T4 eller B/K/T3-7.

VA-ledninger gjennom o_P5 med tilkobling til øvrig nett skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T2 eller B/K/T/N1-2.

VA-ledninger langs Sluppenvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/K/T8 eller B/K/T/N3.

VA-ledninger langs Valøyvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B/T1.

§ 10.2 Forhold til detaljregulering av Sluppenkryss og kollektivknutepunkt

Detaljplan for felt B/K/T/N1 kan ikke vedtas før detaljregulering av nytt vegsystem for Sluppen – Stavne og kollektivknutepunkt i Sluppenkrysset er vedtatt.

§ 10.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

§ 10.4 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis.

§ 10.5 Uteoppholdsareal og støytiltak

Ny bebyggelse kan ikke gis brukstillatelse før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til

godkjent utomhusplan. Nødvendige tiltak for demping av støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis brukstillatelse.

§ 11 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 11.1 Lokalklima

Ved detaljregulering av høyhus, felt o_T, felt o_B/T1 og felt B skal vindforholdene utredes med fokus på privat, felles og offentlig uteareal, gangareal og inngangssoner. Planlagt bebyggelse med høyhus i tilliggende utbyggingsområder skal inngå i beregningen. Turbulens på uteoppholdsareal og inngangssoner skal unngås. Vindforhold, kaldluftdrenasje, inversjon, luftforurensning, sol/skyggeforhold, vegetasjonsområder skal omtales. Ekstremværpåkjenninger og mulige konsekvenser skal utredes i ROS-analysen. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520 skal legges til grunn.

§ 11.2 Luftforurensning

Ved detaljregulering av felt o_T (torg), boligbebyggelse, barnehage eller helse- og velferdssenter skal forurensning i lufta utredes. Planlagt bebyggelse og trafikk i tilliggende utbyggingsområder skal inngå i beregningen. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520 skal legges til grunn.

§ 11.3 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Tiltaksplanen skal redegjøre for eventuelt behov for å benytte støvdempende kjemikalier for å redusere støvplager i anleggsperioden.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal tilfredsstillers.

§ 11.4 Geotekniske forhold

Ved detaljregulering av byggeområder skal det utarbeides et geoteknisk notat. Tredjepartskontroll for geoteknikk skal være ferdig før detaljplanen vedtas.

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 11.5 Vilkår om forurenset grunn og massehåndtering

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse eller grønnstruktur skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypere liggende jord tilfredsstillers nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges

kommunen før ferdigattest kan gis for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/friområde.

Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge de ulike detaljplanene. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehåndteringsplanen.

§ 11.6 Svartelistede arter

Det er ikke tillatt å innføre svartelistede arter innen planområdet. Ved funn av svartelistede arter skal disse bekjempes. Kartlegging av svartelistede arter skal følge søknad om tiltak innenfor o_FRI og o_NAT. Plan for fjerning av svartelistede arter skal følge søknad om igangsettingstillatelse innenfor feltene, og være gjennomført før ferdigattest til aktuelt friareal og bebyggelse som har uteoppholdsareal innenfor friarealet.

§ 11.7 Teknisk infrastruktur

Ved detaljregulering skal det utarbeides overordnet plan for teknisk infrastruktur i samarbeid med Trondheim kommune. Denne skal redegjøre for V/A, avfallssug, fjernvarme og energi. VA-planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) for hele planområdet. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdiskoneringen.

§ 11.8 Dokumentasjon av hallkapasitet og annen sosial infrastruktur

Ved detaljregulering skal eksisterende hallkapasitet og sosial infrastruktur av hensyn til folkehelse dokumenteres.

§ 11.9 Grønn overflatefaktor

Beregning av områdets grønne overflatefaktor skal foreligge sammen med søknad om byggetillatelse.