



Områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen Offentlig høring, begrenset Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 9.6.2015

Dato for godkjenning av bystyret:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, sist datert 9.6.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Sentrumsformål (S)
- Kombinert formål - Bolig/Tjenesteyting (B/T)
- Kombinert formål - Bolig /Kontor/Tjenesteyting (B/K/T)
- Kombinert formål – Bolig/ Kontor/ Tjenesteyting/Næring (B/K/T/N)
- Kombinert formål – Kontor/ Tjenesteyting/Næring (K/T/N)
- Idrett (f_I)
- Nærmiljøanlegg f_NM
- 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_P)
- Grønnstruktur f_G

Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Hensynssoner

- Sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen (H190)
- Faresone – høyspenningsledning (H370)
- Hensynssone – landskap (H550)
- Hensynssone – antikvarisk verdifulle bygg og landskap (H570)

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1, høyhusbebyggelse
- Bestemmelsesområde #2, kollektivholdeplass og gangforbindelse nord
- Bestemmelsesområde #3, gangforbindelse ved grøntdrag
- Bestemmelsesområde #4, kollektivholdeplass og gangforbindelse sør
- Bestemmelsesområde #5, gårdstun nord i planområdet
- Bestemmelsesområde #6, forhold til detaljregulering av kollektivknutepunkt

§ 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 felt.

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

<u>B</u> : -	<u>S 1</u> : o_T, o_P1	<u>S 2</u> : o_T, o_P1
<u>B/T 1</u> : o_FRI	<u>B/T2</u> : o_LEK	<u>B/T 3</u> : o_P3
<u>B/K/T 1</u> : o_T, o_P1, o_P2	<u>B/K/T 2</u> : o_P2, f_NM	<u>B/K/T3</u> : f_NM, KTN
<u>B/K/T4</u> : -	<u>B/K/T6</u> : -	<u>B/K/T7</u> : -
<u>B/K/T 5</u> : o_P4 og adkomst til gnr/bnr 62/253		<u>K/T/N 1</u> : f_NM, <u>B/K/T3</u>
<u>B/K/T/N1</u> : o_P2, o_P1	<u>B/K/T/N 2</u> : -	<u>K/T/N 2</u> : f_G,

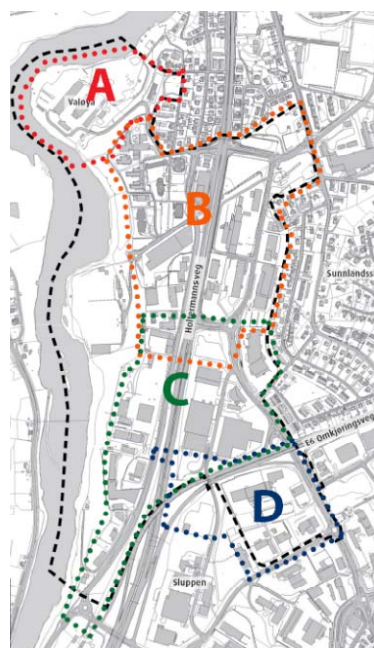
Hvorvidt det er nødvendig å detaljregulere samferdselsanleggene som ligger til, vurderes i hvert tilfelle.

§ 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 grønstruktur og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for aktiviteter for alle aldersgrupper. Detaljreguleringen skal sikre opparbeidelse av uteområder og forbindelser for gående og syklende i samsvar med utomhusplanen.

§ 3.4 Overvannshåndtering (LOD)

Overvann skal fordrøyes i henhold til krav som stilles i Trondheim kommunes VA-norm. Åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) skal fortrinnsvis integreres i grønstruktur innenfor byggeområdene. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdiskoneringen. 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 rensiltak.

§ 3.5 Offentlige områder

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

§ 3.6 Energibehov, nettstasjoner og undersentral for fjernvarme

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

§ 3.7 Riving av bebyggelse

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

Eksisterende bebyggelse som ikke er markert innenfor hensynssone for kulturminner (H_570) innenfor plankartet tillates revet.

§ 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 tilfredsstillende 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. 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.

Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA	Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA	Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA
B	-	4 300 ekstra	B/K/T1	165	30 700	K/T/N1	200	14 300
			B/K/T2	165	41 200	K/T/N2	300	143 600
B/T1	105	24 100	B/K/T3	165	26 700			
B/T2	-	plankrav	B/K/T4	200	22 600	B/K/T/N2	240	47 900
B/T3	250	26 200	B/K/T5	200	13 900			
			B/K/T6	200	16 800	S1	240	15 600
			B/K/T7	200	29 100	S2	290	79 400

Bruksareal under terreng eller under torg o_T 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.

Det skal være variasjon i høyden innenfor de enkelte feltene. Høydene skal ses i sammenheng med solforhold, fjernvirkning og bokvalitet.

Endelig byggehøyde for det enkelte byggefelt skal fastsettes i detaljreguleringsplan, og maks byggehøyder i detaljreguleringsplan skal angis som kotehøyder.

§ 4.4 Boligstørrelser

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

§ 4.4.1 Boligbebyggelse i felt B/T1, B/K/T1, B/K/T2 og B/K/T3:

Maksimum 10 % av leilighetene kan være ettroms.

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

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 og B/K/T1-3 :

Inntil 30 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park (o_P1, o_P2), torg (O_T) eller felles nærmiljøanlegg (f_NM) forutsatt trafiksikker adkomst på maksimalt 100 meter, og inntil 15 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park, torg eller felles nærmiljøanlegg (f_NM) forutsatt trafiksikker adkomst på maksimalt 300 meter.

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

§ 4.5.2 Boligbebyggelse i felt S1, S2, B/T3, B/K/T4-6 og B/K/T/N:

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 park, torg eller nærmiljøanlegg.

§ 4.6 Svalganger

Svalgangsløsninger bør unngås. En slik løsning 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

Minimum 95 % av parkeringsplassene skal etableres under terreng. Det tillates ikke parkering eksponert i sokkel. Parkeringsanlegg tillates etablert sammenhengende under flere felt. 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.

§ 4.10 Renovasjonsløsninger

Ny boligbebyggelse i felt B, B/T2, S1, B/K/T1, B/K/T2 og B/K/T3 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. Renovasjonsløsning for boligbebyggelse øst for Holtermanns veg og for 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.

§ 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 B

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

Feltet skal ha avkjørsel fra Valøyvegen o_KV4 og Tempevegen o_KV5.

Ny boligbebyggelse tillates etablert på følgende betingelser:

- 95 % av all parkering innenfor feltene B 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 veier og torg skal være vindusflater for å synliggjøre publikumsfunksjoner.

4.15.1 Sentrumsformål S1

Ved detaljregulering skal det tilrettelegges for gang- og sykkeladkomst fra tiliggende torg til fortau langs Tempevegen o_KV5 mot nord. Det kan tilrettelegges for sammenkobling av tiliggende 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/T3

4.16.1 Krav om helse- og velferdssenter og barnehage

Innenfor et av feltene B/T1 eller B/T3 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/T3 skal det etableres til sammen 140 barnehageplasser. Feltene kan ikke detaljreguleres før plassering av barnehage(er) er avgjort.

Innenfor feltene B/T1 og B/T3 kan det også etableres andre offentlige eller private kulturinstitusjoner, samt annen offentlig eller privat tjenesteyting.

4.16.2 Felt 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
- Kjørbar forbindelse fra o_KV4 for å gi driftsveg til offentlig pumpestasjon på tomta 62/452
- Universelt 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 Felt 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 Felt B/T3:

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 vegen og skal ha innganger og vinduer mot vegen. 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/T1-7

4.17.1 Avkjørsler

Felt B/K/T1 skal ha avkjørsel fra ny veg o_KV6.

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

Felt B/K/T3 skal ha avkjørsel fra ny veg o_KV6.

Felt B/K/T4 og B/K/T5 skal ha avkjørsel fra Klæbuveien o_KV7.

Felt B/K/T6 skal ha en avkjørsel fra Sorgenfriveien o_KV2.

Felt B/K/T7 skal ha avkjørsel fra Sluppenvegen og V2 i reguleringsplan R20100055.

4.17.2 Felt B/K/T1, B/K/T2 og B/K/T3:

Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål. Det tillates ikke etablert boliger i første eller andre etasje mot Holtermanns veg. Bebyggelse mot Nidelvkorridoren, parker eller nærmiljøanlegg 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 50 %.

4.17.3 Felt B/K/T4-6:

Første etasje mot Sorgenfriveien 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 Felt B/K/T7:

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

§ 4.18 Kombinert formål Boligbebyggelse/ Tjenesteyting/ Kontor/Næring, felt B/K/T/N

Felt B/K/T/N 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 Kombinert formål Tjenesteyting/ Kontor/Næring, felt K/T/N**4.19.1 Felt K/T/N1:**

Feltet skal ha avkjørsel fra o_KV6.

Det kan ikke etableres virksomheter som er til unødig belastning for boligene i feltene B/K/T2 og B/K/T3.

4.18.1 Felt K/T/N2:

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

Første etasje skal ha en minimumshøyde på 4 meter.

Lager- og produksjonsarealer tillates dersom de er tilknyttet arbeidsplassintensiv virksomhet.

§ 4.20 Idrett, felt f_I

Arealet skal benyttes til idrettsanlegg med tilhørende funksjoner. Kun bebyggelse tilhørende idrettsformålet kan tillates oppført. Maksimalt tillatt utnyttelse er 2200 m² BYA. Bebyggelsen skal underordne seg elverommet. Det skal ikke gjøres tiltak som kan være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs pilgrimsleden/turvegen i Nidelvkorridoren.

§ 4.21 Nærmiljøanlegg, felt f_NM

Feltet skal detaljreguleres før opparbeidelse.

Feltet skal opparbeides etter utomhusplan og tekniske plan 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.

§ 4.22 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. Tekniske planer skal vise tilknytning til eksisterende vegnett.

Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Planene skal også vise drosjeholdeplasser, vendehammer, 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.

§ 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 trekke mot gangarealene på hver side, i tillegg til minst én trekke mellom kjøreretninger eller kollektivtraséer.

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

5.2.2 Bratsbergvegen o_KV3

Kollektivholdeplasser med konstruksjoner tillates etablert innenfor areal vist til samferdselsformål.

Ved tiltak i vegen skal konsekvenser for eventuell kollektivfelt i Bratsbergvegen, framtidig bybane eller kulvertløsninger i Holtermanns veg og kulvertløsning i Omkjøringsvegen utredes.

5.2.3 Ny veg o_KV6

Vegen tillates anlagt i alternativ trasé ved detaljregulering.

5.2.4 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 over Holtermanns veg. Under torgdekket kan det etableres andre byggeformål tilknyttet tilliggende byggefelt.

Det skal være planfri gangadkomst fra holdeplass 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, o_SV og o_F

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

Gang- og sykkelveg o_GS2 ved delfelt S2 og B/K/T4 og o_GS3 mellom feltene K/T/N og B/K/T3 tillates anlagt i alternativ trasé ved regulering av feltene.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal

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

Arealet kan benyttes til kollektivfelt, holdeplasser og gang- og sykkelveger.

Arealer som grenser til byggeområder kan benyttes av tilliggende byggeområde fram til arealet behøves til samferdselsfunksjoner. Areal som grenser til Omkjøringsvegen skal opparbeides med flersjiktet vegetasjon.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

Det kreves detaljregulering før opparbeidelse av feltene o_P1-4, f_G og o_FRI.

Det kan ikke settes i verk tiltak som blir til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som offentlig grønnstruktur. Alle områder regulert til grønnstruktur 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 grønnstruktur. 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 grønnstruktur.

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. Turveg i Nidelvkorridoren o_TV2 skal opprustes med møteplasser og Fredlybekkens utløp skal utformes.

Trasé for turveg tillates justert innenfor regulert grønnstruktur 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 grønnstruktur. 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 - 5

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.

§ 6.6 Grønnstruktur f_G

Felt f_G skal være felles for bebyggelsen i felt K/T/N2.

§ 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 (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

Innenfor faresonen for høyspenningsanlegg tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær, 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 elverommets økologiske funksjon ikke forringes, men forsterkes. Naturlige terrengformer skal tilstrebes og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng. Støttemurer skal unngås. Det skal legges vekt på god tilgjengelighet mellom bebyggelse og aktivitetsområder innen friområdet og turveg.

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

§ 8.4 Hensynssone – antikvarisk verdifulle bygg og landskap, H570

Bygg og landskap innenfor hensynssonen skal vurderes spesielt med tanke på bevaring ved omforming av byggeområdet. Søknad om riving skal forelegges byantikvaren.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1, høyhusbebyggelse

Høyhus tillates kun etablert innenfor bestemmelsesområde for høyhus. Høyhus skal ha en høy arkitektonisk kvalitet som skal illustreres ved detaljplan. Høyhus skal utformes som punktbus i en kvartalsstruktur. Hvert enkelt høyhus skal ha en egen arkitektonisk identitet og formspråk.

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. Luftfartstilsynet skal varsles og høres ved detaljregulering.

Bebyggelsen skal utformes slik at man unngår turbulens på bakkeplan. Fotavtrykk for høyhuset (ikke basen) kan maksimalt være 600 m² inklusive balkonger.

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 Bestemmelsesområder #2, kollektivholdeplass og gangforbindelse nord

Kollektivholdeplass med konstruksjoner og anlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området skal det etableres offentlig planfri kryssing i bro med tilhørende trapper og heis over Holtermanns veg o_KV1. Gangforbindelsen skal utføres med høy kvalitet på utforming og materialer, og skal være universelt tilgjengelig. Gangforbindelsen skal knyttes til gang- og sykkelveger på hver side av Holtermanns veg o_KV1, og til fortau langs o_KV5. Trapper og heis kan tillates etablert integrert i bygningsmasse, og skal være offentlig.

§ 9.3 Bestemmelsesområder #3, gangforbindelse ved grøntdrag

Innenfor området skal det etableres offentlig planfri kryssing for gående og syklende over Holtermanns veg o_KV1 som forbinder o_P2 og f_G. Gangforbindelsen skal utføres med høy kvalitet på utforming og materialer, og skal være universelt tilgjengelig. Gangforbindelsen skal knyttes til fortau langs o_KV5 og o_KV3.

§ 9.4 Bestemmelsesområde #4, kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass med konstruksjoner og anlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området skal det etableres offentlig planfri kryssing i bro med tilhørende trapper og heis over Holtermanns veg o_KV1. Gangforbindelsen skal utføres med høy kvalitet på utforming og materialer, og skal være universelt tilgjengelig. Gangforbindelsen skal knyttes til nærmiljøanlegget og gang- og sykkelveger på hver side av Holtermanns veg o_KV1, og til fortau langs o_KV6. Trapper og heis kan tillates etablert integrert i bygningsmasse, og skal være offentlig.

§ 9.5 Bestemmelsesområde #5, gårdstun nord i planområdet

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

§ 9.6 Bestemmelsesområde #6, forhold til detaljregulering av kollektivknutepunkt

Ved oppstart av detaljregulering innenfor bestemmelsesområdet skal det i samarbeid med kommunen og Statens vegvesen vurderes om det kan vedtas detaljplan før kollektivknutepunkt på E6/Omkjøringsvegen er vedtatt.

§ 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, turvegene o_TV1 og o_TV2 og gang og sykkelveg langs Valøyvegen o_KV4 skal være opparbeidet før ny boligbebyggelse gis brukstillatelse innenfor planområdet.

10.1.2 Diagonalen o_T og park o_P1 inkludert gang- og sykkelveg skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor planområdet.

10.1.3 Park o_P2 med tilliggende gang- og sykkelveg o_GS1, park o_P3, turveg o_TV5 og planfri overgang for gang og sykkel innenfor bestemmelsesområde #2 mellom o_P2 og f_G skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor planområdet.

10.1.4 Holtermanns veg o_KV1, inkludert sykkelvegen med fortau til Omkjøringsvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor planområdet.

10.1.5 Valøyvegen o_KV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/T1, eller B/T2.

10.1.6 Tempevegen o_KV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/T1, B, S1 eller B/K/T1.

10.1.7 Ny veg o_KV6 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T1-3, eller K/T/N. Plassering av vegen innen byggeområdene kan endres ved detaljregulering.

10.1.8 O_F1 og o_SV1 skal opparbeides som hovedsykkelveg før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/T1, B/T2, B, S1, B/K/T1, B/K/T2, B/K/T3 eller K/T/N.

10.1.9 Gang- og sykkelvegen o_GS2 inkludert undergang skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/T1, S1, S2 eller B/K/T4. Gang og sykkelvegen o_GS3 skal etableres før bebyggelse innenfor felt S2 gis brukstillatelse.

10.1.10 Grønnstruktur i hensynssone H190 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T3 eller K/T/N. Gang- og sykkelvegen i hensynssonen fra Holtermanns veg skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor B/K/T3 eller K/T/N.

10.1.11 Turveg o_TV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T1, B/K/T2 eller B/K/T3.

10.1.12 Superbusstasjon med planfri kryssing ved o_T (bestemmelsesområde #4) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/T1, B/T2, B, S1, B/K/T1, S2, B/K/T4, B/K/T5 eller B/K/T6.

10.1.13 Superbusstasjon med planfri kryssing i sør innenfor bestemmelsesområdet #2 eller kollektivpunkt på Sluppen sør for planområdet skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T2-3, B/K/T7, B/K/T/N, K/T/N1-2 eller B/T3

10.1.14 Sorgenfriveien o_KV2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt S2 eller B/K/T4-6.

10.1.15 Adkomst fra Sorgenfriveien til gnr/bnr 62/253 skal være opparbeidet før bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T5.

10.1.16 Bratsbergvegen O_KV3 i strekningen mellom Omkjøringsvegen og Holtermanns veg skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt K/T/N2, eller B/T3.

10.1.17 Park o_P4 og turvegen o_TV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T5 eller B/K/T6.

10.1.18 Nærmiljøanlegg f_NM med tilliggende gang og sykkelvegene o_GS4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T2 eller B/K/T3.

10.1.19 Grønnstruktur i f_G skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt K/T/N2.

10.1.20 Park o_P5 langs Fredlybekken o_FRIV med turveg o_TV6, sykkelveg o_SV2 og fortau o_F2 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 brukstillatelse innenfor felt B/K/T/N eller B/K/T7.

10.1.21 Stasjonært søppelsug skal være opparbeidet, og bebyggelsen tilknyttet, før ny boligbebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B, B/K/T1-3 eller S1.

Mobilt søppelsug skal være opparbeidet, og bebyggelsen tilknyttet, før ny boligbebyggelse gis ferdigattest innenfor felt K/T/N1-2, B/K/T/N2, S2, B/K/T4-7 eller B/T3.

10.1.22 Vann og avløpsledninger

Hovedvannledning langs o_F1 og o_SV1 langs elveskrenten skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B, S1, B/K/T1-3 eller K/T/N.

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

VA-ledninger langs o_KV2 Sorgenfriveien skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt S2, B/T3 eller B/K/T4-6.

VA-ledninger ved f_NM med tilkobling til øvrig nett skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T3 eller K/T/N2.

VA-ledninger fra utbyggingsområdene til Sluppenvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T7 eller B/K/T/N2.

Ny vannledning langs Valøyvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/T1 eller B/T2.

VA-ledninger langs o_KV6 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis brukstillatelse innenfor felt B/K/T1, B/K/T2, B/K/T3 eller K/T/N.

§ 10.2 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 ny bebyggelse kan tas i bruk innen det enkelte feltet.

§ 10.3 Skole- og barnehagekapasitet

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

§ 10.4 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 (bestemmelsesområde #1), felt o_T, felt o_B/T1 eller 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, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet 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 tilfredsstilles.

§ 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 dypereliggende jord tilfredsstillende 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.

§ 11.8 Grønn overflatefaktor

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