



Tempe, Valøya og Sluppen, områderegulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.9.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 22.11.2013, senest endret 28.8.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon fra næringsvirksomhet til sentrumsformål innenfor planens avgrensning.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Sentrumsformål (S)
- Kombinert formål - Bolig/Tjenesteyting (B/T)
- Kombinert formål - Bolig /Kontor/Tjenesteyting (B/K/T)
- 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, grøntareal (o_AVG)

Grønnstruktur

- Naturområde (o_NAT)
- Turveg (o_TV)
- Friområde (o_FRI)
- Park (o_P)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag, (o_NATV)

Hensynssoner

- Faresone – høyspenningsledning (H370)
- Sikringssone – Andre sikringssoner (190) Restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert)

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1, høyhusbebyggelse
- Bestemmelsesområde #2, kollektivholdeplass og gangforbindelse
- 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 felt.

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

B : -	S 1 : o_T, o_P1	S 2 : o_T, o_P1
B/T1 : o_FRI	B/T2 : o_LEK	B/T3 : o_P3
B/K/T1 : o_T, o_P1	B/K/T4 : -	
B/K/T2 : -	B/K/T3 : o_P2 og adkomst til gnr/bnr 62/253	

§ 3.2 Offentlige områder

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

§ 3.3 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.

§ 3.4 Overvannshåndtering (LOD)

Overvann skal fordrøyes i henhold til krav som stilles i Trondheim kommunes VA-norm. Åpen lokal overvannsdisponering (LOD) skal integreres i grønnstruktur innenfor byggeområdene. Det skal bruke grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen. 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 Støy

Støyskjerming skal gjøres med bebyggelse eller terrengbehandling.

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

§ 3.6 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.

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	-	7500 ekstra	B/K/T1	165	30 700	S1	240	15 600
B/T1	105	24 100	B/K/T2	200	22 600	S2	290	79 400
B/T2	-	plankrav	B/K/T3	200	13 900			
B/T3	250	26 200	B/K/T4	200	16 800			

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.

§ 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 og B/K/T1:

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 er unntatt krav om sammensetning.

§ 4.5 Uteoppholdsareal for boliger

Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen.

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:

Inntil 30 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park (o_P1), torg (O_T) eller friområdet på Valøya (o_FRI) forutsatt trafikksikker adkomstveg på maksimalt 100 meter, og inntil 15 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park, torg eller friområdet på Valøya forutsatt trafikksikker adkomstveg på maksimalt 300 meter. Samlet kan inntil 30 % av utearealet for boliger etableres i park, torg eller friområdet på Valøya.

§ 4.5.2 Boligbebyggelse i felt S1, S2, B/T3 og B/K/T2-4:

Inntil 50 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park (o_P1 og o_P2) eller torg (o_T) forutsatt trafikksikker adkomstveg på maksimalt 100 meter, og inntil 25 % av utearealet tillates etablert innenfor offentlig park eller torg forutsatt trafikksikker adkomstveg på maksimalt 300 meter. Samlet kan inntil 50 % av utearealet for boliger tillates etablert i park eller torg.

§ 4.6 Svalganger

Svalgangsløsninger mot offentlig veg tillates ikke. En slik løsning kan maksimalt benyttes på 30 % av boenhetene innenfor hvert felt.

§ 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.

§ 4.9 Parkering

Minimum 95 % av parkeringsplassene innenfor hvert felt 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 grønstruktur skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekking på minst 80 cm.

§ 4.10 Renovasjonsløsninger

Ny boligbebyggelse i felt B/T2, S1 og B/K/T1 skal tilknyttes avfallssuganlegg. Sentral for avfallssuganlegg skal legges til B/K/T1. 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 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. Helfolierte vindusflater tillates ikke i første etasje.

§ 4.12 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. Helfolierte vindusflater tillates ikke i første etasje.

§ 4.13 Boligbebyggelse, felt B

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

Feltet skal ha avkjørsel fra Valøyvegen o_KV3 og Tempevegen o_KV4.

Ny boligbebyggelse tillates etablert på følgende betingelser:

- Høyden til ny bebyggelse må ikke overstige eksisterende bebyggelse innenfor feltet.
- Maksimalt tillatt BYA for ny boligbebyggelse er 400 m².

§ 4.14 Sentrumsformål, felt S1 og S2

Felt S1 skal ha avkjørsel fra Tempevegen o_KV4.

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.

4.14.1 Sentrumsformål S1

Ved detaljregulering skal det tilrettelegges for gang- og sykkeladkomst fra tilliggende torg til fortau langs Tempevegen o_KV4 mot nord. Det kan tilrettelegges for sammenkobling av tilliggende offentlig torg og uteareal innenfor feltet.

4.14.2 Sentrumsformål S2

Forretninger skal ha inngang direkte fra torg i felt o_T.

§ 4.15 Kombinert formål Boligbebyggelse/ Tjenesteyting, felt B/T1, B/T2 og B/T3

4.15.1 Krav om helse- og velferdssenter og barnehage

Innenfor et av feltene B/T1 eller B/T3 skal det etableres helse- og velferdssenter med omsorgsboliger. 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 barnehage. Feltene kan ikke detaljreguleres før plassering av barnehage(er) er avgjort.

4.15.2 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.

Det skal ved detaljregulering avsettes

- Forbindelse mellom byggeområdet og turvegen o_TV1
- Kjørbar forbindelse fra o_KV3 til offentlig pumpestasjon på tomte 62/452
- Universelt utformet gangadkomst ned til turveg og fiskeplasser

4.15.3 Felt B/T2:

Feltet skal ha avkjørsel fra Valøyvegen o_KV3.

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

4.15.4 Felt B/T3:

Feltet skal ha avkjørsel fra Bratsbergvegen o_KV7.

Bebyggelsen beliggende mot o_P3 skal henvende seg mot parken og ha vinduer mot parken. Bebyggelsen beliggende mot o_KV7 skal henvende seg mot vegen og skal ha innganger og vinduer mot vegen. Høyden på ny bebyggelse skal avtrappes mot tilliggende småhusbebyggelse.

§ 4.16 Kombinert formål Boligbebyggelse/ Tjenesteyting/ Kontor, felt B/K/T1-4

4.16.1 Avkjørsler

Felt B/K/T1 skal ha avkjørsel fra ny veg o_KV5.

Felt B/K/T2 og B/K/T3 skal ha avkjørsel fra Klæbuveien o_KV6.

Felt B/K/T4 skal ha en avkjørsel fra Sorgenfriveien o_KV2.

4.16.2 Felt B/K/T1

Det tillates ikke etablert boliger i første eller andre etasje mot Holtermanns veg (o_KV1). 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 %.

4.16.3 Felt B/K/T2-4:

Første etasje mot Sorgenfriveien skal ha en minimum 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 Idrett, felt f_I

Arealet skal benyttes til idrettsanlegg med tilhørende funksjoner. Maksimalt tillatt utnyttelse er 2200 m² BYA.

§ 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.

§ 5.2 Kjøreveg (o_KV1-6 og f_KV)

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

5.2.1 Holtermanns veg o_KV1

Vegen skal opparbeides med trerekke mot gangarealene på hver side, i tillegg til minst én trerekke mellom kjøreretninger eller kollektivtraséer.

5.2.3 Felles veg til Nidelvbanen, f_KV

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

§ 5.3 Torg, felt o_T

Torget (o_T) skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. 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.

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 langs Sorgenfriveien og Tempevegen. Det skal etableres gangforbindelse til fortau langs Tempevegen. Det skal etableres trapper og heis ned til bussholdeplass på begge sider av Holtermanns veg o_KV1.

§ 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.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

Det kreves detaljregulering før opparbeidelse av feltene o_P1, o_P2, o_P3 og o_FRI.

Alle områder regulert til grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune.

Det tillates driftsadkomst for kjøretøy for drift og vedlikehold.

§ 6.2 Naturområde, felt o_NAT

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

§ 6.3 Turveier, felt o_TV1 – 5

Turveiene skal opparbeides som vist på plankartet. Turvegen skal ha en ferdig opparbeidet bredde på maksimalt 2,5 meter inkludert skulder. Turveiene skal utformes i tråd med kravene til universell utforming. Turveg i Nidelvkorridoren o_TV2 skal opprustes med møteplasser.

§ 6.4 Friområder, felt o_FRI

Feltet skal benyttes til parkområde med turveier og nærmiljøanlegg. Kantvegetasjon mot Nidelva skal bevares og sikres i anleggsfasen.

Det skal opparbeides et nærmiljøanlegg på minimum 5000 m² som skal romme flere typer aktiviteter som er tilpasset ulike aldersgrupper. Det skal etableres minimum én turvei i en bredde på minimum 2,5 m gjennom felt o_FRI, som skal ivareta forbindelsen mellom område B/T1 og o_TV1. Det skal etableres to parkeringsplasser for forflytningshemmede i tilknytning til fiskeplasser.

§ 6.5 Parker, felt o_P1, o_P2 og o_P3

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.

§ 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.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 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.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1, høyhusbebyggelse

Høyhus tillates kun etablert innenfor bestemmelsesområde #1. Høyhus skal utformes som punkthus i en kvartalsstruktur.

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

Virkninger for vind og luftstrømmer på bakkeplan skal utredes i detaljreguleringsplaner.

Bebyggelsen på bakkeplan skal benyttes til utadrettede funksjoner.

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

Kollektivholdeplass 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 være universelt utformet. 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 Bestemmelsesområde #3, 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_GS1 og o_T.

§ 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, turveiene o_TV1 og o_TV2 og gang og sykkelveg langs Valøyvegen o_KV3 skal være opparbeidet før ny boligbebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

10.1.2

Diagonalen o_T og park o_P1 inkludert gang- og sykkelveg skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

10.1.3

Park o_P3 og turveg o_TV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

10.1.4

Valøyvegen o_KV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/T1 eller B/T2 kan tas i bruk.

10.1.5

Tempevegen o_KV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/T1, B, S1 eller B/K/T1 kan tas i bruk.

10.1.6

o_KV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/K/T1 kan tas i bruk.

10.1.7

Offentlig sykkelveg med fortau o_F1 og o_SV1 skal opparbeides som hovedsykkelvei før ny bebyggelse innenfor felt B/T1, B/T2, B, S1, B/K/T1 kan tas i bruk.

10.1.8

Gang- og sykkelvegen o_GS1 inkludert undergang skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/T1, S1, S2 eller B/K/T2 kan tas i bruk. Gang og sykkelvegen o_GS2 skal etableres før bebyggelse innenfor felt S2 kan tas i bruk.

10.1.9

Turveg o_TV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/K/T1 kan tas i bruk.

10.1.10

Stasjon for Metrobuss med planfri kryssing ved o_T (bestemmelsesområde #2) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/T1, B/T2, B, S1, B/K/T1, S2, B/K/T2, B/K/T3 eller B/K/T4 kan tas i bruk.

10.1.11

Sorgenfriveien o_KV2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt S2 eller B/K/T2-4 kan tas i bruk.

10.1.12

Adkomst fra Sorgenfriveien til gnr/bnr 62/253 skal være opparbeidet før innenfor felt B/K/T3 kan tas i bruk.

10.1.13

Bratsbergvegen o_KV7 i strekningen mellom Omkjøringsvegen og Holtermanns veg skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B/T3 kan tas i bruk.

10.1.14

Park o_P2 og turvegen o_TV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/K/T3 eller B/K/T4 kan tas i bruk.

10.1.15

Stasjonært søppelsug skal være opparbeidet, og bebyggelsen tilknyttet, før ny boligbebyggelse innenfor felt B/K/T1 eller S1 kan tas i bruk.

Mobilt søppelsug skal være opparbeidet, og bebyggelsen tilknyttet, før ny boligbebyggelse kan gis ferdigattest innenfor felt S2, B/K/T2-4 eller B/T3.

10.1.16 Vann og avløpsledninger

Hovedvannledning langs o_F og o_SV langs elveskrenten skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B, S1, B/K/T1 kan tas i bruk.

VA-ledninger langs o_KV4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B, S1 eller B/K/T1 kan tas i bruk.

VA-ledninger langs o_KV2 Sorgenfriveien skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt S2, B/T3 eller B/K/T2-4 kan tas i bruk.

Ny vannledning langs Valøyvegen o_KV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/T1 eller B/T2 kan tas i bruk.

VA-ledninger langs o_KV5 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/K/T1 kan tas i bruk.

§ 10.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med teknisk godkjent plan 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 tas i bruk før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Nødvendige tiltak for demping av støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

§ 11 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 11.1 Lokalklima

Ved detaljregulering av høyhus (bestemmelsesområde #1), felt o_T, felt B/T1 eller felt B skal vindforholdene utredes med fokus på 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, kaldluftsdrenasje, inversjon, luftforurensning, sol/skyggeforhold, vegetasjonsområder skal omtales.

Ekstremværtpåkjenninger 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 tiltak. 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-1442/2016, tabell 4 og tabell 5, skal tilfredsstillende.

§ 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 tillatelse til tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 11.5 Vilkår om forurenset grunn og massehåndtering

Før det kan gis tillatelse til tiltak 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 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 Fremmede arter

Det er ikke tillatt å innføre fremmede arter innen planområdet. Ved funn av fremmede arter skal disse bekjempes. Kartlegging av fremmede arter skal følge søknad om tiltak innenfor o_FRI og o_NAT. Plan for fjerning av arter på fremmedartslista skal følge søknad om tillatelse til tiltak innenfor feltene, og være gjennomført før ferdigattest kan gis for 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 overvannsdisponering (LOD) for hele planområdet.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).