

Leangen sentrum øst, detaljregulering. Alternativ 1

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Leangen sentrum øst gnr/bnr 5/22, 5/29, 6/18, 12/43, 6/8, 5/23, 5/25 m.fl., datert 03.04.2020, senest endret 23.10.2020

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- Legge til rette for by- og knutepunktsutvikling på Leangen
- Legge til rette for bymessig blandet arealbruk og bygge opp under knutepunktet Strindheim og Leangen stasjon
- Legge til rette for gode forbindelser og en ny bydelspark

På grunnen - reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Undervisning (BU)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/tjenesteyting/forretning (BKB2)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Næring/tjenesteyting/kontor (BKB3)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/tjenesteyting/forretning (BKB4)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Kontor/tjenesteyting (BKB5)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting (BKB6)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BAA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Torg (ST)
 - Gang-/sykkelveg (SGS)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
 - Sykkelveg/-felt (SS)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
 - Kollektivholdeplass (SKH)
- Grønnstruktur
 - Park (GP)
- Bestemmelsesområder
 - Bestemmelsesområde gangforbindelse #1

- Bestemmelsesområde parkeringsanlegg #2 - #5
- Bestemmelsesområde mobilitetshub #6
- Sikringssoner
 - Sikringszone VA-anlegg (H190)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Offentlige og felles gater, plasser og torg skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplanting og møblering. Det skal etableres variert beplantning med fokus på forskjellige sjikt og høyder.

Bebyggelse langs Falkenborgvegen skal ha åpne og inviterende fasader mot gata.

Parkeringsanlegg, lager eller andre funksjoner som ikke er publikumsrettet tillates ikke med fasader mot offentlige gater, plasser og torg.

§ 3.1.2 Støy

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

Retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Ensidige boliger mot øst eller nord, tillates ikke.
- For boenheter i rød sone med støynivå på Lden opptil 70 dB må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.
- Bygningmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av Fasade.
- Krav i TEK/NS8175:2012 legges til grunn for innendørs støynivå for alle bygningstyper.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2016 for støyende arbeider må følges.

Det tillates ikke varelevering i nattperioden mellom kl.23 og kl. 07.

§ 3.1.3 Luftkvalitet og støv

Verdier for NO₂ og partikler skal tilfredsstillende anbefalte grenser i Veileder T-1520 før etablering av bolig.

§ 3.1.4 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.1.5 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Eksisterende bebyggelse skal fotodokumenteres før første tiltak innenfor området. Det skal gjøres med fotografering fra bakken og med luftfoto.

§ 3.1.6 Overvannshåndtering

Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal integreres i grønstrukturen der det er mulig. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett.

Ved søknad om tiltak skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen. Overvannstiltak kan planlegges som bruks- og opplevelselementer i utearealer.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av evt. fordryningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

§ 3.1.7 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting velges allergivennlige planter.

Der det anlegges trapp bør det i umiddelbar nærhet finnes trinnfri adkomst. Dette som et helhetsgrep der det er enkelt og intuitivt å finne alternativ adkomst.

§ 3.1.8 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

Utomhusplan skal vise areal for varelevering og renovasjonsskjøretøy.

§ 3.1.9 Adkomst

Adkomst til de ulike delfeltene skal skje via Falkenborgvegen (o_SKV1).

- Adkomst til parkeringskjeller for felt benevnt BKB1, BKB2 og BKB3 skal skje via f_SKV5
- Adkomst til varelevering og renovasjon for felt BKB1, BKB2 og BKB3 skal skje via f_SKV5 og f_SKV6
- Adkomst til parkeringskjeller, varelevering og renovasjon for felt benevnt BKB4 og BKB5 skal skje via f_SKV7
- Adkomst til varelevering og renovasjon for felt benevnt BKB6 skal skje via f_SKV7

- Adkomst til parkeringskjeller og varelevering for felt benevnt o_BU skal skje via f_SKV2 og f_SKV3
- Adkomst til parkeringskjeller for felt B1, B2, B3 og B4 skal skje via o_SKV4
- Adkomst til renovasjonssentral skal skje via f_SKV2 eller via o_SKV4

§ 3.1.10 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler. Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringskjeller til andre felt. Den skal også redegjøre for tilkoping til eksisterende parkering under Sirkus shopping.

§ 3.1.11 Parkering

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil og elsykkel. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelsehemmede. HC- parkeringsplasser skal plasseres i nærheten av heis. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering under tak. Det skal avsettes egne parkeringsplasser for bildeling/bilkollektiv.

Parkeringsdekningen for bil skal være:

- Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² eller pr. boenhet
- Forretning og service: Maks. 1,5 p-plasser per 100 m² BRA
- Kontor: maks. 0,5 p-plasser per 100 m² BRA
- Hotell: Maks 2 p-plasser per 10 rom
- Skole: Maks 1 p-plasser per 10 årsverk

I forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller skal det etableres eget felt for sykkel. Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken. Det skal tilrettelegges for parkering for transportsykler.

Parkering for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 2 p-plasser per boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.
- Forretning og service: Min. 2 p-plasser per 100 m² BRA
- Kontor: Min. 2 p-plasser per 100 m² BRA
- Hotell: Min. 2 p-plasser per 10 rom
- Skole: Min. 48 p-plasser per 48 årsverk

§ 3.1.12 Renovasjon

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avfallssugsentral på minimum 300 m² BRA skal plasseres innenfor felt benevnt BU eller innenfor felt benevnt B, i tilknytting til adkomstveg f_SKV2 eller o_SKV4. Inntil 150 boliger kan tas i bruk før stasjonært avfallssug skal være etablert.

I tillegg til stasjonært avfallssug skal det være returpunkt for papp og glass/metall.

Inntil avfallssuganlegget er etablert, skal det etableres midlertidige bunntømte nedgravde avfallskonteinere innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om

tiltak. Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan. Innkast til restavfall og papiravfall skal plasseres med maksimalt 50 meters avstand fra bolig.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

§ 3.1.13 Oppstillings-/reguleringsplasser for buss

Innenfor områder benevnt som f_SVT skal det i en midlertidig situasjon, og inntil ny løsning utenfor planområdet foreligger, legges til rette for oppstillings-/reguleringsplasser for buss. Sjøførfasiliteter skal etableres som en del av oppstillingsplassene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og innenfor topp gesimshøyder som vist på plankartet.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,5 meter, men ikke ut over formålsgrense.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over regulert høyde på maks 15 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Boder/paviljonger/drivhus på inntil 20 m² og med høyde maksimalt en etasje, tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor bestemmelsesområder. Det tillates at parkjellere mellom ulikedelfelt tilknyttes/bygges sammen utenfor grense for bestemmelsesområde. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal etableres som vist i plankart.

Adkomst til bolig over forretning skal være enkelt og intuitivt å forstå, og det skal være egen inngang til boligdel adskilt fra forretningslokale.

§ 4.1.2 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Areal helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

§ 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål. Ved beregning av krav til uterom skal ikke areal til bilparkering, sykkelparkering, eksterne boder og annet fellesareal i kjellere medregnes. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på felles gårdsrom som kan etableres over plan 2 og plan 3. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Boliger med uterom på tak må få sitt uterom plassert med god fysisk og visuell tilknytning til bakkenivå/gate.

Inntil 25 % av offentlig parkareal kan medregnes som del av felles uteoppholdsareal for boligene.

§ 4.1.4 Boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 350 boenheter.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Store 3 roms/4 roms eller mer skal utgjøre minst 10 % av antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

§ 4.1.5 Forretning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 15 000 m² BRA. I tillegg tillates dagligvareforretning på inntil BRA = 3000 m². Minimum 60 % av forretningsarealet skal etableres innenfor felt BKB1 og BKB2.

§ 4.1.6 Utforming, material- og fargebruk

Bebyggelsen skal ha en variasjon i høyder og materialbruk/fargevalg som bidrar til en oppdeling av fasadene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

§ 4.1 Boligbebyggelse (B1-B4)

Felt B1-B4 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal ha varierte høyder. Mot Louiselyst skal bebyggelsen trappes ned til maks kotehøyde c + 51. Mot Folkeparken skal bebyggelsen trappes ned til maks kotehøyde c + 54.

I felt B1 tillates etablert forretning, kontorfellesskap, cafe, tjenesteyting eller annen strøktjenlig virksomhet i førsteetasje ut mot offentlig park.

Ved adkomst til boliger via trapp, skal heis plasseres i umiddelbar nærhet.

Som en del av boligbebyggelsen, skal det sikres areal for fellesrom inkl. kjøkken og sanitæranlegg til bruk for sosiale sammenkomster for beboerne.

§ 4.2 Undervisning (BU)

Felt BU er offentlig og skal benyttes til skole med tilhørende formål som kan knyttes til skolens virksomhet. Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet med tydelige inngangssoner. Uteområdene skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet, med et trafiksikkert gang- og sykkeltilbud mellom innganger og nærmeste offentlige gang- og sykkeltilbud.

Bebyggelsen skal trappes ned mot boligbebyggelsen til maks kotehøyde c + 56,5.

Det skal opparbeides trygge og oversiktlige gangsoner langs byggets østside.

Det skal opparbeides gode støyfrie utearealer på tak/terrasse på minimum 1200 m².

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BAA)

Området skal være offentlig og benyttes til kombinert formål undervisning og snuareal/manøvreringsareal for varelevering og renovasjon.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området skal være offentlig og benyttes til felles oppsamlingspunkter/returpunkter for større papp, glass og metall.

§ 4.5 Område for kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-BKB6)

§ 4.5.1 Arealbruk BKB1 – Forretning/kontor/tjenesteyting

Innenfor felt BKB1 tillates forretning, kontor og offentlig-/privat tjenesteyting. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates.

Innenfor felt BKB1 (mellom BKB1 og BKB2) skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse; fra kollektivknutepunktet på Strindheim til Falkenborgveien.

§ 4.5.2 Arealbruk BKB2 – Bolig/tjenesteyting/forretning

Innenfor felt BKB2 tillates bolig, forretning og offentlig-/privat tjenesteyting. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates. Fra nivå 3 og oppover skal det etableres boliger.

Innenfor felt BKB2 (mellom BKB1 og BKB2) skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse; fra kollektivknutepunktet på Strindheim til Falkenborgveien.

§ 4.5.3 Arealbruk BKB3 – Næring/tjenesteyting/kontor

Innenfor felt BKB3 kan det etableres næring, offentlig-/privat tjenesteyting og kontor.

§ 4.5.4 Arealbruk BKB4 - Bolig/tjenesteyting/forretning

Innenfor felt BKB4 tillates bolig, offentlig-/privat tjenesteyting og forretning. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates. Fra nivå 3 og oppover skal det etableres boliger.

§ 4.5.5 Arealbruk BKB5 – Kontor/tjenesteyting

Innenfor felt BKB5 kan det etableres kontor og offentlig-/privat tjenesteyting.

§ 4.5.6 Arealbruk BKB6 – Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting

Innenfor felt BKB6 tillates etablering av hotell med tilhørende fasiliteter, herunder overnatting, bevertning og konferansesenter. Innenfor felt BKB6 tillates også etableres kontor og offentlig-/privat tjenesteyting.

Fasader i førsteetasje som vender ut mot gate skal i størst mulig grad være transparente og utadvendte.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Kjøreveg (SKV1-SKV4)

Kjøreveg benevnt med o_SKV1 og o_SKV4 skal være offentlig.

Kjøreveg benevnt med f_SKV2 og f_SKV3 skal være felles for feltene benevnt som BU og B1-B4.

Kjøreveg benevnt med f_SKV5 og f_SKV6 skal være felles for feltene benevnt som BKB1, BKB2 og BKB3.

Kjøreveg benevnt med f_SKV7 skal være felles for feltene benevnt som BKB4, BKB5 og BKB6.

§ 5.2 Fortau (SF1 - SF15)

Fortau benevnt med o_SF skal være offentlig. Fortau benevnt med f_SF skal være felles og allment tilgjengelig.

§ 5.3 Torg (f_ST1 og f_ST2)

Torgene f_ST1 og f_ST2 skal være felles og utformes som oversiktlige møteplasser. Torgene skal utformes med god trafiksikkerhet for alle brukergrupper. Torgene skal gis et plassinnhold og en form som gjør at torgene er attraktive både på dag og kveldstid for ulik bruk og opphold. Torg f_ST1 kan ha kunst/installasjon og/eller vanninstallasjon. Torgene skal utformes med tanke på god drift og vedlikehold. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr/kunst/beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal legges til rette for parkering av sykler.

§ 5.4 Gang/-sykkelveg (SGS)

Gang/-sykkelveg skal være offentlig.

§ 5.5 Gangveg/gangareal (SGG)

Gangveg/gangareal benevnt med o_SGG1 skal være offentlig.

Gangveg/gangareal benevnt med f_SGG2 skal være felles for BKB1 og BKB2 og utformes som en trapp, og være del av en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Falkenborgvegen og Strindheim knutepunkt, gjennom bebyggelsen i BKB1 og BKB2.

Gangveg/gangareal benevnt med f_SGG3 skal være felles for BKB3.

§ 5.6 Sykkelveg/-felt (SS)

Sykkelveg/-felt benevnt med o_SS1-o_SS5 skal være offentlig.

§ 5.7 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

Området benevnt som f_SVT1 – f_SVT4 kan benyttes som bussoppstilling og reguleringsplasser for buss. Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering og plantekasser.

§ 5.8 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Områder benevnt med o_SVG skal benyttes til rabatt, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Områdene skal tilsås eller beplantes.

Områder benevnt med o_SVG1 - o_SVG4 skal fungere som åpen lokal overvannshåndtering (LOD) og fremstå som et tydelig grønt opplevelseselement i gateløpet.

Innenfor område o_SVG5 skal det oppføres ledegjerde/sikkerhetsgjerde mot Bromstadvegen.

§ 5.9 Kollektivholdeplass (SKH)

Områder benevnt med o_SKH skal benyttes til kollektivholdeplass.

§ 6 GRØNNSTUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 6.1 Park (o_GP1 og o_GP2)

Felt benevnt med o_GP1 og o_GP2 skal være offentlig og tilrettelegges som bydelspark (Folkeparken).

Park benevnt som o_GP1 skal opparbeides parkmessig med plass for opphold og aktivitet. Parken skal inneholde løsninger for lokal overvannshåndtering. Parken kan ha kunst/installasjon og/eller vanninstallasjon, og skal ha områder tilrettelagt for lek. Parken skal inneholde løsninger for lokal overvannshåndtering. Det skal tilrettelegges for flere små uteplasser, dvs. harde flater og møblering. Arealet skal utformes med særlig vekt på opphold og aktivitet, uten å ekskludere noen brukergrupper.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift. Til opparbeidelse skal det benyttes planter og trær som er allergivennlige.

Park benevnt o_GP2 skal ses i sammenheng med o_GP1.

o_GP2 skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet. Det skal tilrettelegges for harde flater og møblering. Arealet skal utformes med særlig vekt på opphold og aktivitet, og ses i sammenheng med skolens uteområder.

Innenfor o_GP1 tillates ikke etablert anlegg som skatepark og ballbinge.

Det skal opparbeides mindre lokale avbøtende tiltak/stille soner som en del av parken.

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan som viser hvordan parkene skal utformes.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 7.1 Sikringssoner

§ 7.1.1 Sikringssone – VA-anlegg (H190)

Sikringssone VA -anlegg er Ladebakkens kulvert. Innenfor sikringssonen tillates ikke bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold. Innenfor sikringssonen tillates overbygg uten fundament, med fri høyde inntil 4,0 meter. Byggetiltak innenfor sikringssonen skal avklares med Trondheim kommune.

§ 8 BESTEMMELSESONMRÅDER (PBL § 12-7)

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 – gangforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2-#5 – parkeringsanlegg

Innenfor bestemmelsesområde #2, #3, #4 og #5 tillates etablert parkeringskjellere.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #6 – mobilitetshub

Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det etableres mobilitetshub med areal 500 m², der minimum 100 m² skal inkludere et sykkelhotell. Sykkelhotellet kan planlegges som en del av tilgrensende bygning (skole). Mobilitetshuben kan, i tillegg til areal for sykkelparkering, infoskilt, el-sparkesykkelstativ etc., ha funksjoner som sykkelverksted-/service, kafè mm.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

I anleggsperioden skal det sikres universell utforming. Alternativ adkomst som er fremkommelig/fast dekke uten nivåforskjell. Alternativ veg skal være skiltet. Anleggsgjerder skal ha sammenhengende markering for å være synlig også for personer med nedsatt syn.

Adkomst for anleggstrafikk skal etableres fra Falkenborgvegen og legges over ubebygde areal innenfor planområdet. Anleggsveg fram til anleggsområdet skal ha fast dekke.

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet.

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

Adkomst til felt benevnt BKB3 skal opprettholdes i hele anleggsperioden.

§ 9.2 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det utarbeides et forprosjekt for vann og avløp (VA) for hele planområdet, som skal godkjennes av Trondheim kommune. Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

Teknisk plan for offentlige parkområder skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 9.3 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9.4 Geotekniske forhold

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 9.5 Håndtering av forurensing i grunn og ~~byggningsavfall~~

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensingsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensingsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensingsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

- Teknisk plangodkjenning av byggeplan for kjøreveg med tilhørende fortau, sykkelveg/-felt og annen veggrunn skal foreligge før tiltak gjennomføres.
- Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt. Inntil 150 boliger kan tas i bruk før stasjonært avfallssug skal være etablert.
- Før bebyggelse i siste påbegynte delfelt kan tas i bruk skal o_SKV1 være ferdig opparbeidet.

Følgende infrastruktur skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor det enkelte delfelt kan tas i bruk:

Rekkefølgekrav infrastruktur								
Felt	Kjøreveg SKV	Fortau SF	Torg ST	Gang- og sykkelveg SGS	Gangveg/ gangareal/ gågate SGG	Sykkelveg/- felt SS	Annen veggrunn SVG	Annen veggrunn SVT
BU	o_SKV1 f_SKV2 f_SKV3	o_SF1		o_SGS	o_SGG4	o_SS1	o_SVG1 o_SVG9	
B	o_SKV1 f_SKV2 o_SKV4	o_SF2 o_SF3 o_SF4 o_SF5		o_SGS	o_SGG5	o_SS2	o_SVG2	
BKB1	o_SKV1 f_SKV5 f_SKV6	o_SF14 o_SF15	f_ST1		o_SGG1 f_SGG2 f_SGG3	o_SS5	o_SVG5 o_SVG10	f_SVT1
BKB2	o_SKV1 f_SKV5 f_SKV6	o_SF13	f_ST1		f_SGG2 f_SGG3			f_SVT2
BKB3	-	-	-	-	-	-	-	-
BKB4	o_SKV1 f_SKV7	f_SF11 o_SF12 f_SF13					o_SVG7	f_SVT3
BKB5	o_SKV1 f_SKV7	o_SF11 o_SF12 f_SF13					o_SVG7	
BKB6	o_SKV1 f_SKV7	o_SF9 o_SF10	f_ST2				o_SVG8	o_SVT4

- Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.
- Sammen med første søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges en anleggsplan som viser at trafikkavvikling er ivaretatt gjennom anleggsperioden – og at forutsatt oppdeling av tiltak er hensiktsmessig i forhold til trafikkavvikling også i kommende byggetrinn.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges en faseplan for kollektiv/midlertidig bussoppstilling innenfor planområdet.

§ 10.2 Opparbeiding av park

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for undervisningsareal innenfor planområdet, skal o_GP2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 100 innenfor planområdet, skal o_GP1 være ferdig opparbeidet.

§ 10.3 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt. Felles uterom skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor tilhørende boligfelt gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10.4 Støytiltak

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for evt. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved søknad om tiltak må det gjennomføres vurderinger av krav til lydisolasjon i fasader for å sikre at krav til innendørs støynivå oppfylles.

§ 10.5 Skole- og barnehagekapasitet

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