



## Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.2.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst gnr/bnr 5/22, 5/29, 6/18, 12/43 m.fl., datert 3.4.2020, senest endret 22.2.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på Leangen med transformasjon av arealene langs Falkenborgvegen.

#### 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 og BKB4)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Næring/tjenesteyting/kontor (BKB3)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting (BKB5 og BKB6)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB7)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (o\_SKV og f\_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 (o\_GP)
- Bestemmelsesområder
  - Bestemmelsesområde gangforbindelse #1
  - Bestemmelsesområde parkeringsanlegg #2 - #5
  - Bestemmelsesområde mobilitetshub #6
- Sikringssoner
  - Sikringssone VA-anlegg (H190)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

##### § 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Offentlige og felles gater skal utformes på en hensiktsmessig måte. Utformingen av offentlige areal skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

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

Parkeringsanlegg, lager, boder og andre funksjoner som ikke bidrar med inviterende aktivitet, 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 for planen.

For boliger med fasade i gul støysone der Lden er over 60 dB må det sikres minst ett soverom mot stille side (55 dB eller mindre).

Alle boliger skal ha tilgang til felles og privat utendørs oppholdsarealer som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.

Støyfølsomme undervisningslokaler skal legges ut mot stille side (55 dB eller mindre).

Undervisningsrom som aula, kantine verksted, idrettshall, dansestudio og lignende kan legges ut mot sider som har støynivå over 55 dB.

Før en eventuell plassering av støyende tjenesteaktivitet/næringsaktivitet (som for eksempel treningssenter) rett under/nært boliger, skal det utarbeides et tiltaksplan for å sikre lyd kvalitet i boligene. Tiltaksplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

For boenheter i rød sone med støynivå på L\_den opptil 70 dB skal minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, vende mot stille side, og ha luftemulighet i fasade med støynivå under 55 dB.

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. Dersom det viser seg at det blir for mye støy over lang tid, skal det gjennomføres tiltak for å redusere støyen.

Plan for offentlig park skal ha støyskjærmede soner (stille soner), som utgjør minimum 25 % av parkområdene.

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

### *§ 3.1.3 Luftkvalitet og støv*

Tilfredsstillende luftkvalitet og støv skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor planområdet.

### *§ 3.1.4 Energianlegg*

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

Omfang og plassering av nettstasjoner skal avklares med netteier.

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

### *§ 3.1.5 Eksisterende bebyggelse*

Med søknad om tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksteriør. Fotodokumentasjonen skal vise bygningene fra bakkeplan og fra luften.

### *§ 3.1.6 Overvannshåndtering*

Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal integreres i parkområder, uterom for boliger, torgfunksjoner og i område definert til annen vegggrunn i Falkenborgvegen.

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 sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen. Overvannstiltak skal planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.

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

Overvannshåndtering skal inngå i utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

### *§ 3.1.7 Utomhusplan*

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området i tillegg til detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle delfelt.

Planen skal redegjøre for at det i gårdsrommene innenfor hvert felt for boligbebyggelse legges til rette for felles uterom.

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 renovasjonskjøretøy med sporingskurver.

### § 3.1.8 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

### § 3.1.9 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 hele planområdet.

Den skal også redegjøre for tilkøpling til eksisterende parkering under Sirkus shopping.

### § 3.1.10 Parkering

All bilparkering for personbiler skal etableres i parkeringskjeller.

Det skal legges til rette for at det lett kan etableres ladestasjoner for el-bil og el-sykel i p-kjeller.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelsehemmede. HC-parkeringsplasser skal plasseres i nærheten av heis.

Minimum halvparten av sykkelparkering skal etableres i p-kjeller. Sykkelparkering på bakken skal tilrettelegges slik at sykler kan stå under tak.

Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter for sykler i p-kjeller og på bakken.

Minimum 5 % av sykkelparkering, innenfor hvert felt, skal være egnet for større transportsykler.

Sykkelparkering for transportsykler skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller.

#### Parkeringsdekningen for bil skal være:

- Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet
- Forretning og service: Maks 1,25 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Kontor: Maks 0,5 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Hotell: Maks 2 p-plasser per 10 rom

- Skole: Maks 5 besøksplasser

I forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller skal det etableres eget felt for sykkel.

#### Parkering for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 3 p-plasser per boenhet.
- Minimum 10 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.
- Forretning og service: Min. 2 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Kontor: Min. 2 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Hotell: Min. 2 p-plasser per 10 rom
- Skole: Min. 48 p-plasser per 10 årsverk

#### *§ 3.1.11 Renovasjon*

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avfallssugsterminal på minimum 300 m<sup>2</sup> BRA skal plasseres innenfor felt benevnt BU (videregående skole) eller boligfelt B, i tilknytting til adkomstveg f\_SKV 2 eller o\_SKV 4.

Terminalen skal ha kapasitet til å håndtere avfall fra boliger og fra videregående skole. Størrelse og kapasitet på terminalen skal godkjennes av Trondheim kommune.

I tillegg til stasjonært avfallssug skal det etableres minst to returpunkt med nedgravde containere for avfall som ikke kan gå i avfallssug. Plassering av nedkast til avfallssug, og returpunkt med nedgravde containere, skal fremgå av og utomhusplan.

Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt i 50 meters avstand fra hovedinngang til bolig. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

Avfallssugsterminal skal være i drift før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

Avfall fra næringsvirksomhet skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen tomt.

Avfall fra videregående skole kan tilknyttes stasjonært avfallssug. Innkast til skolen skal plasseres innendørs, og i tillegg skal avfallsløsning for papp etableres.

#### *§ 3.1.12 Oppstillings-/reguleringsplasser for buss*

Innenfor områder benevnt som f\_SVT skal det legges til rette for oppstillings-/reguleringsplasser for buss.

Sjåførfasiliteter kan etableres og integreres i første etasje i bebyggelse mot Falkenborgvegen, innenfor BKB2 eller BKB4.

Inntil 2029 skal det sikres plass til bussoppstilling, godkjent av AtB, innenfor området som en erstatning for dagens område på "Brannstasjonstomta" gnr/bnr 6/8.

Det tillates at plass til bussoppstilling flyttes innenfor området etter som området bygges ut.

#### *§ 3.1.13 Varelevering*

Varelevering til videregående skole o\_BU, skal skje i et lukket varemottak integrert i bebyggelsen på nordsiden av videregående skole, med adkomst via kjøreveg f\_SKV2 og f\_SKV3.

Varelevering til BKB1 og BKB2 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av bebyggelsen med adkomst via f\_SKV5 og f\_SKV6.

Adkomst til BKB3 skal skje via f\_SKV5.

Varelevering til BKB4 og BKB5 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av bebyggelsen mot rv. 706, med adkomst via felles kjøreveg f\_SKV7.

Varelevering til felt BKB6 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av hotellet mot rv. 706, med adkomst via felles kjøreveg f\_SKV7. Rigg til scene vil skje i egen oppstillingslomme langs f\_SKV7.

## **§ 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 angitt på plankartet.

Boligbebyggelse nord for Falkenborgvegen skal organiseres i mindre nabolag i form av kvartaler og tun.

Det skal etableres kontor og næringsbygg mot rv.706 og Bromstadvegen, som støyskjerm for boligbebyggelse mot Falkenborgvegen.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor bestemmelsesområder. Det tillates at p-kjellere mellom ulike delfelt 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 uterom til boliger over næringslokaler BKB2 og BKB4, som har en høy førsteetasje, skal etableres via trapp fra minst to sider. Den ene av trappene på hvert felt, skal vende mot Falkenborgvegen og være minimum 4 m brei.

Det skal være egen inngangsdør til boligdel adskilt fra inngang til forretningslokale.

All bebyggelse skal dimensjoneres til å kunne gi rom for takhager.

All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenettet i gjeldende konsesjonsområde.

#### *§ 4.1.2 Grad av utnytting*

Samlet bruksareal skal ikke overstige 130.000 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Areal helt under terreng som bilparkering, sykkelparkering, boder og annet fellesareal i kjellere skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

### § 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål.

Det tillates ikke kjøring, ut over nytte- og nødtrafikk, innenfor uterom på bakkeplan.

Ved beregning av krav til uterom skal ikke areal til bilparkering, sykkelparkering, boder og annet fellesareal i kjellere, som er helt under bakken, medregnes.

Minimum 50 % av samlet uterom innenfor hvert felt, skal være felles på bakkeplan, eller felles gårdsrom over næringsetasje. Minimum halvparten av felles uterom skal være solfylt og godt egnet til lek og allmenn opphold, også for de minste barna.

Felles uterom for småbarnslek skal plasseres innenfor 50 m avstand fra alle inngangsdører til hver boligblokk.

Felles uterom skal opparbeides slik at det gir rom for flater til uorganisert ballspill.

Felles uteoppholdsareal som ikke oppfylles på terreng kan legges på takterrasse der det er næringslokaler i første etasje. Uterommene skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, gangveger og plasser eller gater på bakkenivå.

Det skal etableres uterom på tak av videregående skole (felt o\_BU). Uterom på tak av skolen skal støyskjermes mot Bromstadvegen og jernbanen.

Det tillates uterom på takterrasser, men ikke på høyeste tak av bebyggelsen, med unntak av videregående skole innenfor byggefelt o\_BU.

Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 meter.

Inntil 25 % av offentlig parkareal kan medregnes som del av felles uteoppholdsareal for boligene. Parkareal kan ikke medregnes flere ganger som del av felles uteoppholdsareal. Regnskap for uterom i offentlig parkareal skal følge rammesøknad for hvert enkelt byggefelt.

### § 4.1.4 Boligsammensetning

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 350 boenheter.

Det tillates inntil 5 % ettromsleiligheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Det tillates 10-30 % toroms leiligheter innenfor hvert felt innenfor planområdet, og det skal være over 20 % fireroms eller større leiligheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

Det skal planlegges for flest mulig antall leiligheter over 51 m<sup>2</sup> for å ivareta krav til universell utforming.

### § 4.1.5 Forretning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 6000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates etablert opp mot 3000 m<sup>2</sup> BRA areal for dagligvarehandel innenfor planområdet.

Minimum 60 % av forretningsarealet skal etableres innenfor felt BKB1 og BKB2, med åpen fasade og inngang mot Bromstadvegen og Falkenborgvegen.

### § 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.

#### **§ 4.2 Boligbebyggelse (B1-B4)**

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

Bebyggelsen skal ha varierte høyder. Mot Louiselyst gård skal bebyggelsen innenfor B1 og B4 trappes ned til maks kotehøyde c + 52.

Mot o\_GP1, skal bebyggelsen trappes ned til maks kotehøyde c + 52.

I felt B1 tillates etablert forretning, kontor og tjenesteyting i første etasje ut mot offentlig park.

Innenfor feltene B1-B4 skal det sikres areal på minimum 100 m<sup>2</sup> for et felles rom inkl. kjøkken og sanitæranlegg til bruk for sosiale sammenkomster for beboerne i boligbebyggelsen.

#### **§ 4.3 Undervisning (BU)**

Felt BU er offentlig og skal benyttes til videregående skole med tilhørende formål.

Fasadene skal ha tydelige inngangssoner.

Uteområder på bakken 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.

Uterom for o\_BU kan etableres på tak, og skal opparbeides med støyskjermingstiltak for å oppnå stillhet som er < 55 dB. Det tillates støyskjerming av uterom på tak. Uterom som er delt på to eller flere takflater skal utformes med god tilgjengelighet mellom forskjellige nivåer.

#### **§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BAA)**

Området skal være offentlig og benyttes til varelevering og renovasjon med tilhørende snuareal/manøvreringsareal som er store nok for formålet.

#### **§ 4.5 Renovasjonsanlegg (BRE)**

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

#### **§ 4.6 Område for kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-BKB6)**

##### § 4.6.1 Generelt

Med søknad om rammetillatelse skal foreligge detaljert regnskap for andel forretning, kontor og offentlig- /privat tjenesteyting i kombinert bebyggelse innenfor hvert av feltene BKB1-BKB6 for seg.

##### § 4.6.1 Arealbruk BKB1 – Forretning/kontor/tjenesteyting

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



Fasader i førsteetasje som vender ut mot gata skal i størst mulig grad være transparente og med utadrettede funksjoner.

#### § 4.6.2 Arealbruk BKB2 – Bolig/tjenesteyting/forretning

Innenfor felt BKB2 skal det etableres bolig, forretning og offentlig-/privat tjenesteyting.

Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates.

Fra og med andre etasje og oppover skal det etableres boliger.

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

Det skal etableres minst to trappeforbindelser fra uterom til boligene til Falkenborgvegen. En av trappene skal ha minimum 4 m bredde og utformes med varierte platåer. Dette for å skape best mulig åpne forbindelser mellom gateplan og uterom/adkomst på tak over næringsbebyggelse.

#### § 4.6.3 Arealbruk BKB3 – Næring/tjenesteyting/kontor

Innenfor felt BKB3 tillates etablert næring, offentlig-/privat tjenesteyting og kontor.

#### § 4.6.4 Arealbruk BKB4 - Bolig/tjenesteyting/forretning

Innenfor felt BKB4 tillates det etablert bolig, offentlig-/privat tjenesteyting og forretning.

Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates.

Fra og med andre etasje og oppover skal det etableres boliger.

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

#### § 4.6.5 Arealbruk BKB5 – Kontor/tjenesteyting

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

#### § 4.6.6 Arealbruk BKB6 – Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting

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

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

### **§ 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.

### **§ 5.3 Torg (f\_ST1 og f\_ST2)**

Torgene f\_ST1 og f\_ST2 skal være felles og utformes som oversiktlige møteplasser.

Torg f\_ST1 kan ha kunst/installasjon og/eller vanninstallasjon. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr/kunst/beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

På torgene skal det legges til rette for parkering av sykler.

### **§ 5.4 Gang/-sykkelveg (SGS)**

Gang/-sykkelveg skal være offentlig.

### **§ 5.5 Gangveg/gangareal (SGG)**

Gangveg/gangareal o\_SGG1 skal være offentlig.

Gangveg/gangareal f\_SGG2 skal være felles for BKB1 og BKB2. Gangvegen/gangarealet skal utformes som en trapp, med minimum bredde på 4 m, og være en del av åpen gangforbindelse mellom Falkenborgvegen og uterom for boliger over første etasje.

Det skal etableres gangveg/gangareal fra fortau o\_SF12 i Falkenborgvegen til uterom for boliger på tak innenfor BKB4. Gangvegen / gangarealet skal være åpen og utformes som en trapp, med minimum bredde på 4 m.

Gangveg/gangareal benevnt med f\_SGG3 skal være felles for BKB3.

### **§ 5.6 Sykkelveg/-felt (SS)**

Sykkelveg/-felt o\_SS1-o\_SS5 skal være offentlige.

### **§ 5.7 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)**

Området benevnt som f\_SVT1 – f\_SVT4 kan benyttes som bussoppstilling og plass til tidsregulering for buss. Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering og plantekasser. Disse skal ikke hindre sikkerhet for bussoppstilling.

### **§ 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 grønt innslag 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.

Park benevnt som o\_GP1 skal opparbeides parkmessig med plass for opphold og aktivitet. Parken skal inneholde løsninger for lokal overvannshåndtering.

Parken skal ha kunst/installasjon og/eller vanninstallasjon, og skal ha områder tilrettelagt for lek for alle aldersgrupper.

Det skal tilrettelegges for flere små uteplasser og møblering. Arealet skal utformes med særlig vekt på opphold og aktivitet.

Det skal opparbeides mindre lokale tiltak innenfor o\_GP1 for å sikre områder med stille soner.

Innenfor o\_GP1 tillates ikke etablert anlegg som skatepark, ballbinge, basketball og lignende aktiviteter som generer støy.

o\_GP2 skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet. Det skal tilrettelegges for flere små uteplasser og møblering. Arealet skal utformes med særlig vekt på opphold og aktivitet, og ses i sammenheng med skolens uteområder.

Det skal opparbeides mindre lokale tiltak innenfor o\_GP2 for å sikre områder med stille soner.

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan som viser hvordan o\_GP1 og o\_GP2 skal utformes.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal utomhusplan for offentlige parker være godkjent av Trondheim kommune.

## **§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **§ 7.1 Sikringssoner**

#### **§ 7.1.1 Sikringssone – VA-anlegg (H190)**

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.

## **§ 8 BESTEMMELSESMRÅDER (PBL § 12-7)**

### **§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 – gangforbindelse**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres offentlig 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 areal på minimum 500 m<sup>2</sup>, der minimum 100 m<sup>2</sup> skal inkludere et sykkelhotell. Sykkelhotellet kan planlegges som en del av tilgrensende bygning (skole). I tillegg skal det legges til rette for sykkelparkering, el-sparkesykkelstativ etc. Det kan legges til rette for funksjoner som sykkelverksted-/service, kafé 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 igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

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

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg og sikker gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Adkomst til felt BKB3 og til Falkenborgvegen 37C, skal sikres 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.

Teknisk godkjent plan for helhetlige avfalls løsninger innenfor planområdet skal foreligge før tillatelse til igangsetting for tiltak gis.

### **§ 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 godkjent av Trondheim kommune. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

## § 9.5 Håndtering av forurensing i grunn

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 forurensningsmyndigheten.

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten 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, avfallssløsning, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte felt.
- 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
<b>BU</b>	o_SKV1 f_SKV2 f_SKV3	o_SF1		o_SGS	o_SGG4	o_SS1	o_SVG1 o_SVG9	
<b>B</b>	o_SKV1 f_SKV2 o_SKV4	o_SF2 o_SF3 o_SF4 o_SF5 o_SF6 o_SF7 o_SF8		o_SGS	o_SGG5 o_SGG6 o_SGG7	o_SS2	o_SVG2 o_SVG 3 o_SVG4	
<b>BKB1</b>	o_SKV1 f_SKV5 f_SKV6 o_SKV8	o_SF14 o_SF15	f_ST1		o_SGG1 f_SGG2 f_SGG3	o_SS5	o_SVG5 o_SVG6 o_SVG10	f_SVT1

<b>BKB2</b>	o_SKV1 f_SKV5 f_SKV6	f_SF13	f_ST1		f_SGG2 f_SGG3			f_SVT2
<b>BKB3</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>BKB4</b>	o_SKV1 f_SKV7	f_SF11 o_SF12 f_SF13					o_SVG7	f_SVT3
<b>BKB5</b>	o_SKV1 f_SKV7	o_SF11 o_SF12 f_SF13					o_SVG7	
<b>BKB6</b>	o_SKV1 f_SKV7	o_SF9 o_SF10	f_ST2				o_SVG8	o_SVT4

- Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før første bolig innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 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 undervisningsareal innenfor planområdet kan tas i bruk, skal o\_GP2 være ferdig opparbeidet.

Før bolig nr. 100 innenfor planområdet kan tas i bruk, 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 boliger kan tas i bruk.

Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt. Felles uterom skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor tilhørende boligfelt kan tas i bruk.

### § 10.4 Støytiltak

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for ev. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk.

### § 10.5 Skole- og barnehagekapasitet

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

### **§ 10.6 Park**

Før det gis ferdigattest til boliger innenfor planområdet skal det foreligge en plan for utforming av parkene, godkjent av Trondheim kommune.

### **§ 10.7 Handel**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge forslag for plassering av handel og kulturtilbud innenfor hvert felt innenfor planen.