



TRONDHEIM KOMMUNE

Rådmannens forslag

Retningslinjer og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2012-2024



Forord

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med tilhørende retningslinjer, vist i kursiv. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer til de ulike arealformålene, samt til bestemmelsesområder og hensynssoner.

Bestemmelsene er bindende for kommunens behandling av planforslag og byggesøknader. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

12.06.2012

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr
Byplansjef

Innhold

	Kapittel	Side
1	Forholdet til kommunedelplaner	5
2	Forholdet til reguleringsplaner	5
3	Plankrav	5
4	Rekkefølgekrav for etablering av nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur	5
5	Byforming og arkitektur	6
6	Barn og unge	6
7	Folkehelse	7
8	Rett virksomhet på rett sted	7
9	Lokalisering av handel	7
10	Lokalsenter	8
11	Transport	9
12	Bokvalitet	9
13	Variert boligsammensetning	10
14	Krav til tetthet for bolig	10
15	Uterom	10
16	Parkering	11
17	Offentlig tjenesteyting	13
18	Næring	14
19	Kulturminner og kulturmiljø	14
20	Hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap	14
21	Grønne verdier og forbindelser	15
22	Hensynssone viltkorridor	15
23	Grønnstruktur	16
24	Bestemmelsesområde Marka	16
25	Nidelvkorridoren og andre vassdrag	16
26	100-metersbeltet i strandsonen	16
27	Vann	16
28	Flomveier	17
29	Hensynssone bestemmelsesområde? havnivåstigning	17
30	Energibruk i bygg	17
31	Husholdningsavfall og næringsavfall	18
32	Kriminalitetsforebygging	18
33	Støy	18
34	Luftkvalitet	19
35	Krav til bygge- og anleggsfasen	19
36	Elektromagnetiske felt	20
37	Forurenset grunn	20
38	Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang	20
39	Landbruks, natur og friluftsområder (LNF)	20
40	Drikkevann	21
41	Innholdet i utbyggingsavtaler	21

1 Forholdet til kommunedelplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for havneområdene, vedtatt 28.06.01
- Kommunedelplan for Tiller (under utarbeiding)
- Kommunedelplan for Lade, Leangen, Rotvoll, vedtatt 28.04.05, med unntak av endring i området langs Lade Alle.

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanene.

2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2012 – 2024.

§ 2.2 I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2012-2024.

3 Plankrav

§ 3.1 Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 er ikke tillatt før det foreligger reguleringsplan.

Trondheim kommunes veiledningsmateriale ([lenke til veileder](#)) skal benyttes ved utarbeidelse av planforslag.

§ 3.2 Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur er ikke tillatt før det er utarbeidet ny reguleringsplan.

§ 3.3 Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er unntatt fra plankravet.

§ 3.4 Mindre tiltak i eksisterende boligområder krever ikke ytterligere plan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser er ivaretatt. Det samme gjelder mindre tiltak i uregulerte boligområder.

Med mindre utbyggingstiltak menes normalt opp til 4 nye boenheter.

4 Rekkefølgekrav for etablering av nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Utbygging kan ikke skje før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

5 Byforming og arkitektur

§ 5.1 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet med hensyn til omgivelsene.

§ 5.2 Kommunedelplaner og reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikk-løsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

§ 5.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær. Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.

§ 5.4 Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.

§ 5.5 Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.

Dette er spesielt viktig i områder med sentrumsfunksjoner og i gater som er hovedårer og binder sammen mange andre gater. Byrommene skal formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 5.6 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens betydning for allmennheten og funksjon og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for fellesskapsbygg.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet.

§ 5.7 For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger.

§ 5.8 Universell utforming skal tas hensyn til i bygninger og utomhusanlegg som skal være tilgjengelige for publikum.

6 Barn og unge

§ 6.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktiv-

itetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uterområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjennomføres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

7 Folkehelse

§ 7.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Med folkehelse menes blant annet universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

8 Rett virksomhet på rett sted

§ 8.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

§ 8.2 Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet i øvrige byggeområder der det lar seg forene med omgivelsene.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

9 Lokalisering av handel

§ 9.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000 m² tillates kun i områder angitt som sentralt byområde, avlastningssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i område angitt som "sentralt bysenter" i Midtbyen. Arealbevarende handelskonsepter kan lokaliseres innenfor avlastningssentrene.

§ 9.2 Etablering av forretningsareal med samlet BRA over 2000 m² for fremtidig sentrumsformål Tempe, Sluppen/Nidarvoll forutsetter utarbeidelse av overordnet plan. Samlet tillatt handelsareal for disse områdene må være tilpasset befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

§ 9.3 Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre.

I boligområder bør det ikke tillates handel som er sjenerende for omgivelsene. Avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og bydels- og lokalsentrene skal være minst 750 meter.

10 Lokalsenter

§ 10.1 Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner.

Bebyggelsen i senterområdene skal utformes slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.

Lokalsenterets omfang skal være konsentrert og med korte avstander og god oversikt. Det skal legges vekt på god tilgjengelighet for og prioritering av fotgjengere. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard. Busstopp med god kollektivdekning skal ligge i eller i direkte tilknytning til senteret. Det skal legges stor vekt på trafiksikkerhet i og omkring senteret. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.

Etablering av lokalsentre skal ved sin lokalisering og utforming bidra til en god og helhetlig stedutvikling samt sørge for at tilgrensende boligområder ikke belastes med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

§ 10.2 Tjenesteyting bør vurderes etablert i tilknytning til områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter.

§ 10.3 Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og planlegges helhetlig før det kan gis tillatelse til tiltak over 200 m² BRA.

§ 10.4 Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet.

Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

§ 10.5 Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende handelsareal i tråd med følgende tabell:

Lokalsenter	Maksimalt handelsareal i lokalsenter
Byåsen	5500 m ²
Hallset	5500 m ²
Flatåsen	6000 m ²
Saupstad	6000 m ²
Risvolla	7000 m ²
Nardo	8000 m ²
Moholt/Vegamot	15500 m ²
Valentinlyst	11000 m ²
Østmarkvegen	6000 m ²
Munkvoll	7000 m ²
Stavset	4500 m ²
Ranheim	4500 m ²
Dragvoll nord	5000 m ²

For øvrige etableringer skal samlet tillatt handelsareal tilpasses befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

11 Transport

§ 11.1 Alle planforslag og søknader om tiltak skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

§ 11.2 Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk.

§ 11.3 Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovednett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovednettet. Hovednettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 11.4 Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Hovedstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 11.5 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

§ 11.6 Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

§ 11.7 Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud skal atkomstveger reguleres offentlige.

§ 11.8 I planforslag og søknader om tiltak som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbelspor.

§ 11.9 Tiltak som kan hindre opplag av snø tillates ikke innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

12 Bokvalitet

§ 12.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Reguleringsplanen skal gjennom kart eller bestemmelser angi hvilke boliger som skal være tilgjengelig utformet.

Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 12.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger eller boliger som kun er tosidig belyst fra nord og øst.

§ 12.3 Avstand mellom boligblokker på 3 etasjer eller mer skal være minimum 1,5 ganger gesimshøyden.

13 Variert boligsammensetning

§ 13.1 Det skal vektlegges en variert boligstruktur ut fra en vurdering av tilliggende områders boligtyper. **Levekårsdata** skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

14 Krav til tetthet for bolig

§ 14.1 I områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger** pr dekar.

§ 14.2 I nye områder for boligbebyggelse og ved regulering av mer enn **6 dekar** skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger** pr dekar.

§ 14.3 I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum **10 boliger** pr dekar.

§ 14.4 I områder over **1,5 dekar** vist som hensynssoner rundt lokalsentrene og langs kollektivårene skal det være en arealtetthet på minimum **6 boliger** pr dekar.

§ 14.5 På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum **1,5 bolig** pr dekar.

70 m² BRA skal brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på kommuneplankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.

15 Uterom

Uterom for bolig

§ 15.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

§ 15.2 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med den soneavgrensingen som er vist på plankartet, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre sone	Øvrige områder
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m ² BRA boligformål eller boenhet	30 m ²	50 m ²

§ 15.3

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Kravet gjelder ikke utbygging med opp til 4 boliger.

Uterom kan lokaliseres på tak (over bakkeplan) i områder med krav til høy utnyttelse, hvis det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelige sol-, støy og miljøforhold. Uterom på tak skal ha god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som legger til rette for at det kan plantes trær.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangveg. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.

§ 15.4 Ved utbygging og deling av enkelttomter i eksisterende boligområder økes uteromskravet til 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA når det er lenger enn 250 m trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

Retningslinjer for uterom for annen arealbruk

Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uterom for ansatte.

Barnehager: Det bør settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

Skole: Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta.

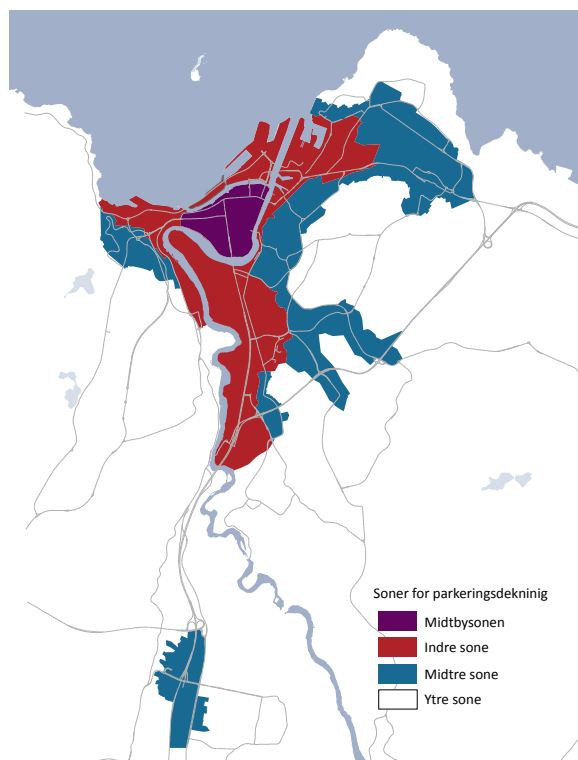
Helse- og velferdssenter: Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.

16 Parkering

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning som vist på figur 1.

Kommunens veileder for parkering bør legges til grunn for utformingen.

Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.



Figur 1 Soner for parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m ² BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m ² BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m ² BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

§ 16.1

Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m² BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

§ 16.2 Kommunen kan godkjenne at parkeringsplass for bil helt eller delvis blir lagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Kommunen kan kreve tinglyst avtale på leieforholdet.

§ 16.3 Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.

§ 16.4 Boligparkering skal samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

§ 16.5 Ved utbygging til kontorformål med flere enn 7 parkeringsplasser, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I avlastningssentrene (områdene med sentrumsformål på Tiller, Lade og Leangen/Rotvoll) tillates ikke parkering på terrengnivå.

§ 16.6 Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

§ 16.7 Det skal settes av minimum 10 % parkeringsplasser for forflytningshemmede.

§ 16.8 Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.

Unntatt er:

Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger.

Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Ved helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:

For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet

For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 - 0,5 parkeringsplasser per boenhet

Krav til parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boligenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,75	Min 1,5
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,5	Min 1

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng i eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.

17 Offentlig tjenesteyting

§ 17.1 Ved regulering av arealer vist som områder for boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlige tjenesteyting og idrett. Dersom arealene overstiger størrelsene angitt under skal følgende arealbruk vurderes:

- *Ved arealer over 3 daa skal behovet for barnehageformål vurderes*
- *Ved arealer over 8 daa skal behovet for barnehageformål og helse- og velferdssenter vurderes*
- *Ved arealer over 18 daa skal behovet for barnehageformål, helse- og velferdssenter og barne-/ungdomsskole vurderes.*

Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfart-sårer inn mot sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer. Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre. Skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging.

§ 17.1 Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg i form av barnehager, barne- og ungdomsskoler, helse- og velferdssentre eller lokaler for religionsutøvelse.

§ 17.2 Ved opphør av eksisterende virksomhet innenfor områder vist som bestemmelsesområde offentlig tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til offentlig tjenesteyting vurderes.

18 Næring

§ 18.1 Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

§ 18.2 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.

Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster ikke er til hinder for maksimal utnyttning av tomta.

19 Kulturminner og kulturmiljø

§ 19.1 Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

§ 19.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull, i klasse A, B eller C på "[Aksomhetskart kulturminner](#)" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger kan kreves opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Kartvisning av kjente fredede fornminner, bygninger og områder med mer finnes på [kulturminnesok.no](#) og kommunens «[Aksomhetskart kulturminner](#)».

Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriorverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "[Aksomhetskart kulturminner](#)" skal forelegges byantikvaren.

§ 19.3 Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig.

20 Hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap

I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.

Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.

I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.

For Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.

Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene. Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 i størst mulig grad opprettholdes.

Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.
- Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.
- For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.
- For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.

21 Grønne verdier og forbindelser

§ 21.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Minimumsbredde på turdrag bør være 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.

Arter som er svartelistet eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i grønnstrukturen. Det skal brukes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Det skal legges vekt på å unngå at dumping av hageavfall og forurensede masser fører til spredning av problemarter.

§ 21.2 Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. [veileder til naturmangfoldloven kapittel II](#), [forskrift om utvalgte naturtyper med veileder](#) og [i kommunens forvaltningsbase for naturdata](#).

§ 21.3 I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i [kommunens forvaltningsbase for naturdata](#), samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.

22 Hensynssone viltkorridor

§ 22.1 Tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon tillates ikke. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/retablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

23 Grønnstruktur

§ 23.1 Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

24 Bestemmelsesområde marka

§ 24.1 Innenfor bestemmelsesområdet marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

25 Nidelvkorridoren og andre vassdrag

§ 25.1 I Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinnteresser.

§ 25.2 I Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje jf. temakart "vannforekomster".

§ 25.3 Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannforekomster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Kantsoner som skal bevares eller utvikles er markert på temakart "vannforekomster". For utvalgte vassdrag er kantsonebelteet nøyaktig avgrenset. For alle andre vassdrag med årssikker vannføring gjelder generelle kantsonebelte fra normal strandlinje: Et 10-metersbelte innenfor tettbebygde områder og et 50-metersbelte innenfor LNF-områder og grønnstruktur.

Krav til minstebredde for vegetasjonbelte er beskrevet i [Kantsonveileder](#) og [levende skog standarden](#).

26 100-metersbeltet i strandsonen

§ 26.1 I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, jf. temakart "vannforekomster" er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Regionale mål i "Strandsonenplan for Trondheimsregionen" (inntatt i [fylkesdelplan "Ny giv"](#)) skal legges til grunn.

27 Vann

§ 27.1 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukning tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes i den grad det er praktisk gjennomførbart.

§ 27.2 I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger. I alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.

28 Flomveier

§ 28.1 Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

§ 28.2 Bygninger og anlegg i områder ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i Trondheim kommunes kartløsning.

29 Bestemmelsesområde havnivåstigning

§ 29.1 Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

For reguleringsplaner som berører bestemmelsesområde for havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter Veiledning for Håndtering av havnivåstigning i Norge" og ved bruk av hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning er vist i kommunens forvaltningsbase.

30 Energibruk i bygg

§ 30.1 Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

For nye reguleringsplaner som omfatter areal som ligger utenfor konsesjonsområdet for fjern-

varme, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme.

I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekt med mer enn 50 boenheter og andre typer bygg på mer enn 5000 m² BRA.

31 Husholdningsavfall og næringsavfall

§ 31.1 I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 31.2 Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn. Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Småbeholder på hjul	under 10 boliger
Nedgravd bunntømt	10-50 boliger
Mobilt avfallssug	50-300 boliger
Stasjonært avfallssug	mer enn 300 boliger

§ 31.3 Næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis håndteres innomhus. Det skal tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

32 Kriminalitetsforebygging

§ 32.1 Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

33 Støy

§ 33.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart (lenke) skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. Ved rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, bør utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 33.2 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 33.3 I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst et soverom skal vende mot stille side.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

34 Luftkvalitet

§ 34.1 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 34.2 Det tillates ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning innenfor 50 meter fra veitunnelåpninger med ÅDT over 8000.

§ 34.3 I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning.

§ 34.4 I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering. Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

35 Krav til bygge- og anleggsfasen

§ 35.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-xxxx, legges til grunn (kommer i 2012).

36 Elektromagnetiske felt

§ 36.1 Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

37 Forurenset grunn

§ 37.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TA-2553/2009.

Kommunens forvaltningsbase Aktsomhetskart forurenset grunn skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.

Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak. I områder der det er mistanke om forurenset grunn jr. Aktsomhetskartet, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jr. forurensningsforskriftens kap.2.

38 Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

§ 38.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de ikke forårsaker, eller kan utsettes for, ras, skred eller større steinsprang.

Tiltak må være vurdert av kommunen til å være "høyst sannsynlig skredsikre" før utbygging kan tillates. Sikkerhet mot kvikkleireskred (områdestabilitet) må dokumenteres i alle planforslag og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger.

39 Landbruks, natur og friluftsområder (LNF)

I LNF-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

§ 39.1 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.

Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 39.2 Tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

§ 39.3 Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNF-områder

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

40 Drikkevann

§ 40.1 Drikkevannet i Trondheim skal ha høy kvalitet.

§ 40.2 Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Jonsvatnet, samt nedbørsfeltet:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
- Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 meter fra Jonsvatnet. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyene i Jonsvatnet.
- Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på Jonsvatnet. I en sone på 100 m fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på Jonsvatnet når dette er islagt.
- Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra Jonsvatnet. Offentlig vei, adkomstveier samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudssonen. Når Jonsvatnet er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.
- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning av Jonsvatnet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensning.
- I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette forbudet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i Jonsvatnet.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av Trondheim kommune.
- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på Jonsvatnet. Forbudet gjelder alle typer motorer.

41 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 41.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-

2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 41.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

§ 41.3 Boligososiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 41.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, "Avgifter/ kostnadsoverveltning" opprettholdes.

