



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100026

Arkivsak:11/44506

Områderegulering av Brøset, gnr 14/1 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.04.13

Dato for godkjenning av bygningsrådet :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 01.02.12, senest endret 04.04.13. Plankartet består av to deler.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse 1110
 - Sentrumsformål 1130
 - Offentlig tjenesteyting – skole og barnehage 1160 (o_T1)
 - Offentlig tjenesteyting – institusjon (sykehjem og omsorgsboliger) 1163 (o_T2)
 - Tjenesteyting – institusjon 1163 (T3)
 - Kombinert formål – bolig og tjenesteyting (barnehage) 1803
 - Kombinert formål – tjenesteyting/næring 1824 (K2+K3)
 - Kombinert formål – bolig/tjenesteyting/næring 1900 (K1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg 2011
 - Fortau 2012
 - Torg 2013
 - Gatetun 2014
 - Gang- og sykkelveg 2015
 - Gangveg 2016
 - Sykkelveg 2017
 - Annen veggrunn – grøntareal 2019
 - Holdeplass 2025
 - Parkeringsplasser 2082 Kombinert formål – parkeringsanlegg/øvrige kommunaltekniske anlegg/næring 2900 (PRE1+ PRE2)
- Grønnstruktur
 - Naturområder 3020
 - Turdrag – turvei 3031
 - Friområder 3040
 - Park 3050
- Hensynssoner
 - Bevaring kulturmiljø – 570

§ 2.2 Overordnet målsetning for planområdet

Den overordnede målsetningen for planområdet er å skape en bydel som legger til rette for en livsstil hvor hver innbygger forårsaker minst mulig utslipp av klimagasser. Målet er et utslippsnivå som er i tråd med FN's klimapanel sine anbefalinger for å unngå farlige klimaendringer.

Punktene under omfatter forutsetninger som vil være nødvendige for å lykkes med Brøset som en klimanøytral bydel, men som ikke er juridisk bindende gjennom reguleringsplanen.

- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og senere byggesøknader må det foreligge et miljøoppfølgingsprogram som skal redegjøre for hvordan miljømålene skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen må omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. Planprogrammet for reguleringsplanen og tiltaksliste utarbeidet på bakgrunn av besvarelser fra parallelloppdraget arrangert i forkant av utarbeidelsen av reguleringsplanen bør ligge til grunn for Miljøoppfølgingsprogrammet.
- b) Sum av stasjonær energibruk i alle nye bygninger innenfor planområdet må på årsbasis være lik forsyning fra lokale fornybare energikilder. Stasjonær energibruk omfatter her termisk energi som skal benyttes til oppvarming av bygg og elektrisk strøm som skal benyttes til drift av stasjonære elektriske artikler og belysning i bygningene. Regnskap for stasjonær energi må settes opp av fagkyndige og medfølge byggesøknad for alle bygg, samt medfølge komplett planforslag ved detaljregulering.
- c) Funksjoner og infrastruktur må organiseres slik at det skapes synergier for energi hvor man kan oppnå god utnyttelse av restenergistrømmer.
- d) Ved utforming av bebyggelsesstrukturen i de ulike feltene må det tas hensyn til hvordan behovet for stasjonær energi kan reduseres gjennom å legge til rette for passiv solvarme, og skjerming mot vind.
- e) Ved prosjektering må det utføres en livssyklusanalyse av byggenes utslipp av CO₂-ekvivalenter som omfatter følgende faser: produksjon av materialer, konstruksjon av bygget, drift og vedlikehold, samt riving og avfallshåndtering.
- f) Ved utforming av avfallssystemet for planområdet må det sikres en måte å måle og prissette avfallsmengdene for hver boenhet, slik at man kan oppnå en reduksjon av avfallsmengden. Lokale gjenbruk/ombruksverksteder hvor folk kan hente eller bearbeide møbler, klær, sportsutstyr, etc. bør etableres for området.
- g) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, og ved prosjektering av boligbebyggelsen og tilhørende utearealer må det legges opp til en utvidet medvirkningsprosess for potensielle framtidige beboere.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor felt som er avsatt til byggeområde, friområde eller park må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle feltet.

Felt som tilhører samme boligområde i henhold til tabell i § 4.2.2 skal alltid inngå i samme detaljreguleringsplan. Tilliggende friområder (o_F1 – o_F7) skal alltid tas med i detaljreguleringsplan for et boligområde. I tillegg skal følgende felter inngå i samme detaljreguleringsplan:

- B8 og del av o_P2 som ligger vest for o_G2
- B9 og del av o_P2 som ligger øst for o_G2
- o_T1, K3 og o_P1
- o_T2 og o_F1

§ 3.2 Offentlige områder

Alle områder angitt med "o_" først i feltbetegnelsen på plankartet skal være offentlige.

§ 3.3 Parkering

3.3.1 Parkering for motorkjøretøy

Det tillates ikke etablert andre parkeringsplasser for biler eller andre motorkjøretøy innenfor planområdet enn de som er nevnt i bestemmelsene.

3.3.2 Antall parkeringsplasser for boliger

Det skal etableres parkeringsanlegg for boliger innenfor de felter som er angitt i tabellen under. Parkeringskapasiteten skal til en hver tid være i tråd med angitte tall i tabellen nedenfor, også under utbygging av området.

Parkeringsanlegg som etableres innenfor boligfelt skal legges under bakken innenfor viste byggegrenser, og organiseres som ett anlegg innenfor hvert felt, eventuelt som et samlet anlegg for to av eller alle de aktuelle feltene.

| Boligområde | Plassering av parkeringsanlegg | For beboere | | For besøkende |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | | biler | motorsykler | biler |
| B1 og B2 | Felt PRE1/PRE2 | 0,75 per boenhet | 0,1 per boenhet | 0,05 per boenhet |
| B3, B4, B5, B9, B10 og B11 | Felt PRE1/PRE2 | 0,5 per boenhet | 0,1 per boenhet | 0,05 per boenhet |
| B6 | B6 | 0,75 per boenhet | 0,1 per boenhet | 0,05 per boenhet |
| B7 | B7 | 0,75 per boenhet | 0,1 per boenhet | 0,05 per boenhet |
| B8 | B8 | 0,75 per boenhet | 0,1 per boenhet | 0,05 per boenhet |

3.3.3 Midlertidige parkeringsløsninger for PRE1

Inntil at 50 % av boligene innenfor planområdet er tatt i bruk, kan det benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke den andelen av plasser som skal etableres innenfor PRE1. Disse plassene skal etableres innenfor planområdet på arealer som i områdeplanen er vist som

byggeområder, og må ha adkomst via Tungasletta.

3.3.4 Besøksparkering for andre funksjoner

I tillegg til besøksparkeringsplasser for boliger skal det innenfor PRE1 eller PRE2 anlegges besøksparkeringsplasser for andre funksjoner. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser for bil per påbegynte 1000 m² BRA.

3.3.5 Parkering for bilkollektivordninger

I hovedparkeringsanlegget innenfor PRE1 skal det i tillegg til parkering for boligene som er angitt i tabellen avsettes minst 6 parkeringsplasser for biler som omfattes av en/flere bilkollektivordninger som er åpen for deltagelse av alle beboere innenfor planområdet. I parkeringsanlegget innenfor B7 skal det tilsvarende settes av minst 3 slike plasser.

3.3.6 Parkering for handikappede

Parkeringsplasser for handikappede skal etableres innenfor hvert utbyggingsfelt, og disse tillates etablert på bakkeplan. Antall skal være i tråd med retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

3.3.7 Tilrettelegging for el-biler

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil, og samtlige parkeringsanlegg skal bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle plassene for oppladning av el-bil.

3.3.8 Sykkelparkering

Der annet ikke er angitt skal det per 100 m² BRA etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast.

§ 3.4 Nettstasjoner

Detaljreguleringsplaner og/eller søknader om byggetillatelse skal redegjøre for behov for og lokalisering av nettstasjoner.

§ 3.5 Frisiktsoner

Det skal etableres frisiktsoner i kryssområder etter gjeldende anbefalinger fra Statens Vegvesen.

§ 3.6 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger. Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelle bestemmelser

4.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser og høyder som er vist i vedlegg 1 til bestemmelsene. Ytterligere høydebegrensninger skal vurderes ved detaljregulering.

4.1.2 Takoppbygg

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulerte gesimshøyder, men må trekkes minimum én meter inn fra gesims, og kan maksimum dekke 10 % av takflata.

4.1.3 Balkonger og terrasser

Balkonger tillates utkraget inntil én meter utenfor viste byggegrens. Det tillates ikke utkragning utover formålsgrenser. Terrasser tillates oppført med minimum én meters avstand fra formålsgrenser.

4.1.4 Varelevering

Vareleveranser med bil skal skje innenfor egen tomt.

4.1.5 Renovasjonsløsning

All bebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg som skal etableres innenfor felt PRE1 eller PRE2 via underjordisk ledningsnett. Dette systemet skal håndtere rest-, plast- og papiravfall. For annet avfall skal det etableres egne sentrale returpunkt/miljøstasjoner innenfor PRE1 eller PRE2. All håndtering av næringsavfall skal skje i nedgravde systemer eller innomhus.

4.1.6 Grønn overflatefaktor – GOF

Det skal sikres en minimumsverdi for GOF i henhold til tabellen vist under. Utrekningsmetode er beskrevet i bestemmelsenes vedlegg 2.

| Reguleringsformål | felt | GOF |
|---|-------------------|------------|
| <i>Boligformål</i> | <i>B1-B10</i> | <i>0,6</i> |
| <i>Sentrumsformål</i> | <i>S1-S5</i> | <i>0,3</i> |
| <i>Offentlig tjenesteyting</i> | <i>o_T1, o_T2</i> | <i>0,6</i> |
| <i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i> | <i>PRE1, PRE2</i> | <i>0,3</i> |

4.1.7 Tilknytning til eksternt ledningsnett

Alle bygninger innenfor planområdet kan fritas fra tilknytningsplikten til fjernvarmenettet, dersom følgende kan dokumenteres:

- oppvarmingsbehovet i bebyggelsen vil være så beskjedent at et oppvarmingssystem med vannbåren varme vil være overflødig
- et oppvarmingssystem for vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme vil ikke være nødvendig for at området skal kunne oppfylle den overordnede målsettingen for planområdet beskrevet i § 2.2 b

Alle bygninger innenfor planområdet skal av hensyn til samfunnsikkerhet og eventuell levering av energi fra planområdet ha tilknytning til eksternt strømforsyningsnett.

4.1.8 Støy

Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C, "lydklassifisering av bygninger".

Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Dokumentasjon som viser at kravene

ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak.

Støyskjermingstiltak mot E6 og avkjøring mot Tungasletta skal plasseres så nært opp til støykildene som mulig, slik at felt o_N2 og offentlige gang- og sykkelveger langs kjørevegene også får god skjerming mot støyen. Eventuell støyskjerming mot felt o_V1/o_G1 skal gjøres i fasade, og det tillates ikke etablert støygjerd mot det offentlige gaterommet.

§ 4.2 Boligformål, felt B1 – B10

4.2.1 Bruk

Arealene skal benyttes til boligformål, og tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under § 4.2.4.

4.2.2 Antall boliger per dekar og boligtyper

Antall boliger per dekar og minimum andel av ulike leilighetstyper skal være i henhold til tabellen under. Det tillates avvik på inntil +/- 0,5 boliger per dekar innenfor hvert boligområde. Innenfor de boligområder som både består av et felt avsatt til sentrumsformål og et felt avsatt til boligformål skal hovedtyngden av bebyggelsen og boenhetene legges innenfor det feltet som er avsatt til sentrumsformål.

| Boligområder | Felt som inngår | Antall boliger per dekar totalt | Minimum andel 2-roms | Minimum andel 3-roms | Minimum andel 4-roms eller større |
|---------------------|------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | B1 | 8 | 10 % | 25 % | 25 % |
| 2 | B2* | 8 | 10 % | 25 % | 25 % |
| 3 | B3 + S2 | 15 | 20 % | 25 % | 20 % |
| 4 | B4 + S3 | 15 | 20 % | 25 % | 20 % |
| 5 | B5 + S4 | 15 | 20 % | 25 % | 20 % |
| 6 | B6* | 8 | 10 % | 25 % | 25 % |
| 7 | B7 | 10 | 10 % | 25 % | 25 % |
| 8 | B8 | 10 | 10 % | 25 % | 25 % |
| 9 | B9 | 12 | 20 % | 25 % | 15 % |
| 10 | B10 | 15 | 20 % | 25 % | 15 % |
| 11 | S1 | 22 | 25 % | 25 % | 10 % |

*Arealer som reguleres til barnehageformål skal ikke medregnes.

4.2.3 Utbyggingstakt

Det kan ikke godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for flere enn 300 boenheter innenfor områdeplanens avgrensning per kalenderår.

4.2.4 Fellesfunksjoner

Det skal etableres ett felleshus / innendørs fellesarealer per boligområde (som definert i § 4.2.2), som minimum skal inneholde:

- Et forsamlingsrom på minimum 75 m², samt tilhørende kjøkken. Rommet skal tilfredsstillende krav til oppholdsrom, og ha tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m² i direkte tilknytning.
- 0,03 overnattingsrom per boenhet til bruk for beboernes private gjester.
- Et verkstedsrom på minimum 50 m².
- Boder for fellesutstyr for de tilhørende boligene.

Arealene skal eies av beboerne i fellesskap og kan ikke inneholde kommersielle funksjoner. Private

bodarealer kan ikke regnes som del av fellesarealene.

4.2.5 Tilgjengelighet for fotgjengere

Alle felt skal ha et sammenhengende nett av allment tilgjengelige gangforbindelser, og langs en feltgrense kan det maks være 75 meters avstand mellom gangadkomstene til feltet.

4.2.6 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst, men kun for handikappede og annen nødvendig tilbringertjeneste. Kjøreadkomst skal være via kjørbare gangveger. Vegene skal ha fast dekke med minimum 3 meters bredde, kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil. Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer kjøring med privatbil direkte mellom boligområdene.

4.2.7 Parkering for sykler

Antall sykkelparkeringsplasser skal være i henhold til tabellen under. Minimum 80 % av plassene skal etableres innendørs eller i låsbare boder/innhegninger med tak.

| Antall rom i boenhet | <i>1-roms</i> | <i>2-roms</i> | <i>3-roms</i> | <i>4-roms eller større</i> |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Minimum antall sykkelparkeringsplasser per boenhet | <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> | <i>4</i> |

4.2.8 Bestemmelser for felt B1

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen. Inntil 50 % av felt o_F2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.9 Bestemmelser for felt B3

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B3 og S2, og inntil 50 % av felt o_F4 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.2.10 Bestemmelser for felt B4

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B4 og S3, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.2.11 Bestemmelser for felt B5

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1 og S4. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B5 og S4, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.2.12 Bestemmelser for felt B7

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Granåsvegen. 25 % av felt o_F6 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.13 Bestemmelser for felt B8

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Granåsvegen. 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.14 Bestemmelser for felt B9

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Granåsvegen. 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.15 Bestemmelser for felt B10

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1 og S5, og fra Granåsvegen via o_G2, men gjennomkjøring skal hindres med fysiske tiltak. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B10 og S5, og inntil 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet. Eksisterende bebyggelse innenfor feltet som har høy antikvarisk verdi skal tilstrebes bevart.

§ 4.3 Kombinert formål – bolig og tjenesteyting, felt B2 og B6

4.3.1 Bruk og utforming

Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål, og utforming av boligene og tilhørende arealer skal skje i henhold til § 4.2.1 - 4.2.7.

Det skal i tillegg oppføres en barnehage med minimum 800 m² innvendig BRA og 1800 m² uteoppholdsareal innenfor hvert av feltene. Barnehagefunksjonen kan vurderes utelatt dersom kommunen finner at det ut ifra barnehagekapasiteten i bydelen ikke vil være behov for barnehage innenfor det aktuelle feltet.

4.3.2 Bestemmelser for felt B2

Kjøreadkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være direkte fra Brøsetvegen. Inntil 50 % av felt o_F3 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.3.3 Bestemmelser for felt B6

Kjøreadkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være direkte fra Brøsetvegen. Inntil 25 % av felt o_F6 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.3.4 Adkomst og parkering for barnehagene

Kjøreadkomst fra Brøsetvegen skal være felles med kjøreadkomst for boligbebyggelsen. Det tillates opparbeidet inntil 6 parkeringsplasser for hver av barnehagene, hvor av minimum én skal være for handikappede. Disse tillates etablert på bakkeplan.

Det skal per 10 årsverk etableres minimum 10 sykkelparkingsplasser og 5 sykkelvognplasser. Det skal legges til rette for at syklene og sykkelvognene kan låses fast.

§ 4.4 Sentrumsformål, felt S1-S5

4.4.1 Bruk

Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål, men det kan også etableres forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller bevertning, herunder nødvendig uteareal for bebyggelsen. Bygninger med fasade direkte mot o_G1 kan ikke innholde boligformål i første etasje, unntatt eventuelt adkomst til boliger i etasjene over.

4.4.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd innenfor hvert felt. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.

Utforming av boliger med tilhørende arealer skal skje i henhold til § 4.2.1 - 4.2.7.

4.4.3 Bestemmelser for felt S1

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. 50 % av felt o_F3 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

4.4.4 Bestemmelser for felt S2

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B3 og S2, og inntil 50 % av felt o_F4 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.4.5 Bestemmelser for felt S3

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen og/eller fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B4 og S3, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.4.6 Bestemmelser for felt S4

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B5 og S4, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.4.7 Bestemmelser for felt S5

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B10 og S5, og inntil 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet.

§ 4.5 Offentlig tjenesteyting, felt o_T1

4.5.1 Bruk

Arealet skal først og fremst benyttes til skole- og barnehageformål med tilhørende funksjoner, samt fleridrettshall og basishall. Svømmehall skal vurderes tatt inn ved detaljregulering. Andre funksjoner som kulturrealterte formål, annen tjenesteyting, kontor, forretninger og/eller bevertning, herunder nødvendig uteareal for bebyggelsen, kan plasseres innenfor feltet såfremt disse ikke går på bekostning av kvalitet eller nødvendig størrelse på skole-, barnehage og /eller idrettsanlegg. Andre funksjoner kan også omfatte et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel, som beskrevet i § 4.9.1.

4.5.2 Plassering og utforming av bebyggelse

Formåls grensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.

Besøksinngang for administrasjon, flerbrukshall og andre utadrettede funksjoner ved skolen skal henvende seg mot felt o_G1. Elevinnganger skal henvende seg mot felt o_P1.

4.5.3 Offentlig gangforbindelse gjennom feltet

Det skal etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom feltet som gir god forbindelse, også visuelt, mellom o_P1 og torget ved felt S1.

4.5.4 Utearealer for skolen

Utearealer for elevene skal opparbeides innenfor skoletomta og felt o_P1, med direkte tilknytning

til skolebygget. Utearealene på skoletomta og arealene innenfor felt o_P1 skal opparbeides som et sammenhengende lekeområde for skolebarna uten gjerder i mellom eller rundt. Den totale størrelsen på tilgjengelig uteareal for elevene innenfor o_T1 og o_P1 skal være i tråd med anbefalinger gitt i kommuneplanens arealdel.

4.5.5 Justering av grense mellom o_T1 og o_P1

Ved detaljregulering tillates formålsgrensa mellom feltene justert med inntil 30 meter i hver retning. Størrelsesforholdet mellom feltene skal likevel være det samme som vist på plankartet.

4.5.6 Utearealer for barnehagen

Barnehagens utearealer tillates inngjerdet. Minimum 80 % av gjerdelinja skal ha en gjennomiktig utforming, og maks gjerdehøyde skal være 120 cm. Det skal etableres minimum 2 inngangsporter langs inngjerdingen.

4.5.7 Kjøreadkomst

Det skal kun legges til rette for kjøreadkomst fram til o_T1 for varelevering og kjørende med rett til å benytte parkeringsplasser for handikappede. Kjøreadkomst skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Varelevering fra felt o_PHC1 tillates også.

4.5.8 Parkering for handikappede

Parkeringsplasser for handikappede innenfor felt o_PHC1 kan benyttes i tillegg til egne plasser innenfor feltet.

4.5.9 Sykkelparkering

For skolen skal det per 10 elevplasser ved skolen etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser som skal være for lærere og elever ved skolen, samt brukere av idrettsfunksjonene. For barnehagen skal det per 10 årsverk etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser og 5 sykkelvognplasser for ansatte og foreldre. Det skal legges til rette for at alle syklene og sykkelvognene kan låses fast.

§ 4.6 Offentlig tjenesteyting – institusjon, felt o_T2

4.6.1 Bruk

Arealet skal i hovedsak benyttes til et helse- og velferdssenter med sykehjem, omsorgsboliger og tilhørende funksjoner. Andre funksjoner som kulturelterte formål, annen tjenesteyting, kontor, forretninger, hotell/overnatting og/eller bevertning, herunder nødvendig uteareal for bebyggelsen, kan plasseres innenfor feltet såfremt disse ikke går på bekostning av kvalitet eller nødvendig størrelse på helse- og velferdssenteret.

4.6.2 Plassering og utforming av bebyggelse

Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et varierende gaterom. Hovedinngang for helse- og velferdssenteret, samt andre utadrettede funksjoner ved anlegget skal henvende seg mot felt o_G1.

4.6.3 Utearealer

Størrelsen på utearealene ved helse- og velferdssenteret skal være i tråd med anbefalinger gitt i kommuneplanens arealdel. Inntil 50 % av felt o_F2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.6.4 Kjøreadkomst

Adkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o_V1, via felt o_G1.

4.6.5 Sykkelparkering

For helse- og velferdssenteret skal det per 10 årsverk etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast.

§ 4.7 Tjenesteyting, felt T3 – overlegeboligen

4.7.1 Bebyggelse og bruk

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelsen kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting i form av museum, galleri, bibliotek eller annen kulturinstitusjon, med tilhørende kafé og forsamlingsrom.

4.7.2 Adkomst og parkering

Det tillates opparbeidet inntil 2 parkeringsplasser for handikappede innenfor feltet. Kjøring til parkeringsplass for handikappede og vareleveranser med bil skal skje via o_G2.

§ 4.8 Kombinert formål – bolig/tjenesteyting/næring, felt K1 – hovedbygningen

4.8.1 Bebyggelse og bruk

Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelse skal benyttes til bolig, ulike typer tjenesteyting, kontor, hotell og/eller bevertning.

4.8.2 Innendørs fellesarealer for boliger

Ved etablering av boliger skal det etableres innendørs fellesarealer innenfor eksisterende bebyggelse som minimum skal inneholde:

- Et forsamlingsrom på minimum 50 m² med tilhørende kjøkken. Rommet skal ha dagslystilgang som tilfredsstiller krav til oppholdsrom.
- 0,03 overnattingsrom per boenhet, til bruk for beboernes private gjester.
- Boder for fellesutstyr for de tilhørende boligene.

4.8.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til feltet for handikappede og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være via o_G2.

4.8.4 Sykkelparkering

Ved etablering av boliger innenfor feltet skal det etableres sykkelparkering, i henhold til § 4.2.7.

§ 4.9 Kombinert formål – tjenesteyting/næring, felt K2 – ”klimasenter”

4.9.1 Bruk

Arealet skal primært benyttes til et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel, eventuelt med forsøksbygg-/anlegg for lokal elektrisitet- og varmeproduksjon i mindre skala og forsøksboliger hvor ny teknologi prøves ut. Arealet kan også benyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller annen næring. Forretninger tillates i første etasje, orientert mot o_G1.

4.9.2 Plassering og utforming av bebyggelse

Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd innenfor hvert felt. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og offentlige uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.

4.9.3 Kjøreadkomst

Adkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o_V1, via felt o_G1.

§ 4.10 Kombinert formål – tjenesteyting/næring, felt K3 – sykepostbygget

4.10.1 Bebyggelse og bruk

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelsen skal benyttes som offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og/eller annen næring som ikke har behov for egne uteoppholdsarealer.

4.10.2 Adkomst og parkering

Adkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste, parkering for handikappede og sykkelparkering skal planlegges og anlegges sammen med tilsvarende anlegg innenfor felt o_T1.

§ 4.11 Kombinert formål – parkering/tekniske anlegg/næring, felt PRE1 og PRE2

4.11.1 Bruk

Arealene skal primært benyttes til parkeringsanlegg, renovasjonsanlegg, energianlegg og/eller andre tekniske anlegg som skal betjene planområdet, men felt PRE1 kan også delvis benyttes til næringsformål dersom det er rom for det i tillegg til ovennevnte funksjoner.

4.11.2 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen kan plasseres helt inntil formålsgrensa mot felt o_G1. Førsteetasjer med fasade inntil o_G1 skal ha et åpent og offentlige uttrykk som bidrar til et varierende gaterom. Parkeringsanlegget skal anlegges slik at en størst mulig del blir liggende under bakkeplan.

4.11.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til feltene skal være fra felt o_V1, via felt o_G1.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

§ 5.2 Kjøreveg – felt o_V1 og o_V2

5.2.1 Utforming

Kjørevegene skal fysisk stenges for gjennomkjøring av personbiler: i o_V1 mellom felt K2 og o_Torg, og i o_V2 mellom Håkon Herdebreis vei og Anders Estenstads veg. Ved regulerte gang- og sykkelveger som skal knyttes sammen over kjørevegene skal trafikksikkerhet ivaretas med fysiske tiltak.

5.2.2 Holdeplasser for kollektivtransport

Kollektivtransport kan stoppe i vegbanen ved definerte holdeplasser.

§ 5.3 Torg, felt o_Torg

5.3.1 Bruk

Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen. Inntil 20 % av arealet kan leies ut til private bedrifter for bruk til utendørs servering.

5.3.2 Utforming

Torget skal utformes med fast dekke, benker og eventuelt beplantning. Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

§ 5.4 Gatetun, felt o_G1 og o_G2

5.4.1 Bruk felt o_G1

Arealene skal primært være til bruk for fotgjengere, men skal også inneholde holdeplasser for kollektivtrafikk, parkeringsplasser for handikappede og sykkelparkeringsplasser. Kjøring over arealene og inn på tiliggende felter tillates for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste.

5.4.2 Utforming felt o_G1

Arealene skal utformes med kjørbart fast dekke, med unntak av plantesoner for trær og annen vegetasjon. For øvrig tillates gatemøblering i form av kunstnerisk utsmykning, benker, belysning, avfallsbeholdere og annen gatemøblering som ikke er til hinder for fotgjengernes ferdsel langs gaten. Holdeplasser ved stopp for kollektivtrafikk skal ha tak.

5.4.3 Bruk felt o_G2

Traseene skal i hovedsak benyttes av fotgjengere og syklist, men kjøring til angitte felt tillates for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste: o_PHC1, o_T1, K3, K1, T3, B9 og B10.

5.4.4 Utforming felt o_G2

Arealene skal utformes med kjørbart fast dekke med 3 meters bredde, og et kjørbart dekke langs begge vegskuldre som muliggjør møte mellom to personbiler. Veggen skal fysisk stenges for gjennomkjøring til gang- og sykkelveger som ligger i tilknytning.

§ 5.5 Gang- og sykkelveger

5.5.1 Felt o_GS1

Traseen for felt o_GS1 kan anlegges fritt innenfor felt o_F1 til o_F5, men ikke nærmere formålsgrensene for feltene enn 4 meter.

5.5.2 Krysningspunkt gang- og sykkelveg

Det skal etableres sikre og attraktive kryssingspunkter for myke trafikanter der disse må krysse felt o_V1.

5.5.3 Sykkelfelt

Sykkelfelt som er vist på plankartet skal utformes med en fysisk avgrensning mot vegbanen. Overgangen til gang- og sykkelvegløsning sør for Granåsvegen skal sikres med fysiske fartsdempingstiltak.

§ 5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.6.1 Annen veggrunn langs østsiden av Brøsetvegen

Innenfor feltene skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot Brøsetvegen. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med utarbeidelse av detaljert plan for Brøsetvegen i henhold til § 5.1.

5.6.2 Annen veggrunn langs gang og sykkelveger gjennom planområdet

Feltene skal opparbeides med et grønt preg. Feltene langs vestsiden av gang- og sykkelvegene skal beplantes med trær. Trærne skal ha minimum stammeomkrets på 20 cm i én meters høyde og det skal være maks 10 meters avstand mellom dem. På feltene langs østsiden av gang- og sykkelvegene skal det legges til rette for snøopplag.

§ 5.7 Parkeringsplasser – felt o_PHC1

Innenfor feltet skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for handikappede og snumulighet for lastebil. Anlegget skal være felles for felt o_T1 og K3, og ha adkomst via felt o_G2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering og skjøtselsplaner for vegetasjon skal følge planene.

§ 6.2 Naturområder – felt o_N1 og o_N2

Arealene skal ikke opparbeides, med unntak av etablering av enkle sitteplasser langs turstier og gangveger. Naturlig vegetasjon skal bevares. Innenfor felt o_N2 kan det etableres en tursti langs bekkeløpet som knytter seg til det offentlige gangvegssystemet i endene. Turvegtraseen som er vist innenfor felt o_N1 kan justeres for å tilpasses terrenget.

§ 6.3 Friområder – felt o_F1 – o_F7

6.3.1 Utforming og bruk

Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdene, kun mindre installasjoner for lek og rekreasjon som gjennom grøntdraget fra o_F1 til o_F6 favner alle aldersgrupper.

Selv om deler av arealene inngår i tilgrensende boligers uteromsregnskap kan ikke hele eller deler av feltene inngjerdes eller på annen måte privatiseres for å forbeholdes beboerne i disse boligene. Inntil 10 % av arealene kan likevel avgrensnes og leies ut til dyrking for privatpersoner som har bostedsadresse innenfor områdeplanen.

Innenfor o_F7 skal det opparbeides en tursti som forbinder o_GS1 og gangveg langs Brøsetvegen.

6.3.2 Beplantning

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor hvert av friområdene skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

6.3.3 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_P3, gjennom o_F5, o_F4, o_F3 og o_F2, slik at denne kan tilknyttes bekk innenfor o_N1. Det skal tilføres vann fra grøntdrag på sørsiden av Sigurd Jorsalfars veg, gnr 51, bnr 6.

§ 6.4 Park – felt o_P1 – o_P3

6.4.1 Felt o_P1

Arealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg for barn i alderen 6 – 18 år. Arealet skal på dagtid på hverdager være tilgjengelig som leke- og oppholdsarealer for elvene ved skolen innenfor felt o_T1. Arealet skal blant annet inneholde en ballbane med spilleflate på 40 x 60 meter, pluss tilhørende sikkerhetssoner.

6.4.2 Felt o_P2

Arealet skal opparbeides/bevares som et parkområde med en karakter som står til den fredete bygningen innenfor felt K1. I tillegg til vegetasjon tillates møbleringselementer i form av enkle sitteplasser. Inntil 25 % av arealene kan avgrensnes og leies ut til dyrking for privatpersoner, med prioritet for de som har bostedsadresse innenfor områdeplanen. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor feltet skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

6.4.3 Felt o_P3

Arealet skal opparbeides/bevares som et parkområde med allé langs den offentlige gang- og sykkelvegen. Eksisterende trær i alleen skal bevares. I tillegg til vegetasjon tillates kun møbleringselementer i form av enkle sitteplasser.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø

7.1.1 Generelle bestemmelser

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

7.1.2 Felt H1 – hovedbygningen og verksted med garasje

Bygningene er fredet og skal bevares. Fredningen gjelder både eksteriør og delvis interiør. Tiltak som berører fredningsomfanget skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning. Tiltak for istandsettelse og/eller bruk av bygningen skal skje i henhold til kulturminneloven og Riksantikvarens forskrifter og retningslinjer for fredete bygninger.

7.1.3 Felt H2 – sykepostbygningen

Bygningen er fredet og skal bevares. Fredningen gjelder både eksteriør og interiør. Tiltak som berører fredningsomfanget skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning. Tiltak for istandsettelse og/eller bruk av bygningen skal skje i henhold til kulturminneloven og Riksantikvarens forskrifter og retningslinjer for fredete bygninger.

7.1.4 Felt H3 – alleer innenfor P2 og P3

Trærne innenfor bevaringssonen skal bevares, men tillates erstattet dersom dette anbefales av sakkyndig hos Trondheim kommune.

7.1.5 Felt H4 – overlegeboligen

Bygningen skal bevares. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for bygningens antikvariske verdi skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Planer for offentlig infrastruktur

Før vedtak av den første detaljreguleringsplanen innenfor områdeplanen eller igangsetting av tiltak innenfor noen av byggeområdene i henhold til områdeplanen skal følgende planer for offentlig infrastruktur være utarbeidet og godkjent av Trondheim kommune:

- a) Overordnet plan for opparbeidelse av feltene o_F1 – o_F7. Det skal særskilt vurderes hvordan arealene innenfor o_F1 til o_F6 kan benyttes til dyrking for beboerne.
- b) Plan for utforming av gateløpet innenfor feltene o_G1 og o_V1, og høyder på alle offentlige ferdselsårer.
- c) Overordnet VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) for hele planområdet. Gjennomføringen av VA-planen innenfor hvert delfelt med tilgrensende offentlige områder skal være ferdig utført før ferdigattest kan gis. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdiskoneringen.
- d) Overordnet plan for avfallssug for hele planområdet.
- e) Fjernvarmetrase med avgreninger langs hele felt o_V1. Traseen skal ha kapasitet til å kunne betjene hele planområdet, både med tanke på levering og avlevering av termisk energi til/fra bebyggelsen.

§ 8.2 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse

8.2.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt med bebyggelse kan gis skal følgende være oppfylt:

- a) En konkret og gjennomførbar plan for flytting av den psykiatriske sykehusavdelingen på Brøset, inkludert en framdriftsplan med angitte frister, skal foreligge.
- b) Planer for offentlige anlegg som kreves opparbeidet som følge av tiltaket skal være godkjent av Trondheim kommune, i henhold til § 5.1 og 6.1.

- c) Eksisterende hovedvannledning nord for felt o_V1 skal være lagt i ny trase som ikke kommer i konflikt med det aktuelle feltet.
- d) Ledningsnett for eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med ny utbygging skal være omlagt.
- e) Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert.

8.2.2 Før brukstillatelse

Før bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk skal følgende anlegg være ferdigstilt i henhold til reguleringsplanen:

- a) Offentlige trafikkarealer mellom Tungasletta og Valentinlystsenteret: felt o_V1, o_G1 og o_V2 med tilliggende gang- og sykkelarealer.
- b) Brøsetvegen med tilhørende traseer for fotgjengere og syklistene.
- c) Gang- og sykkelveg langs Granåsvegen og fram til bru over E6.
- d) Tilliggende offentlige gang-/sykkelveger til feltet, slik at de i begge ender treffer gang-/sykkelarealer langs enten o_V1, Brøsetvegen, Granåsvegen eller E6.
- e) Offentlige gang-/sykkelveger innenfor tilliggende friområder, slik at de i begge ender treffer andre gang-/sykkelarealer.
- f) Støyskjermingstiltak for aktuelle bygg og tilhørende utearealer.
- g) Sentralt avfallssuganlegg og tilkobling av aktuelle bygg.
- h) Tilhørende andel av parkeringsplasser, eventuelt midlertidige parkeringsplasser i henhold til § 3.3.3.
- i) Fjernvarmetrase med planlagte avgreninger langs hele felt o_V1.

Før bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak utenfor planområdet være gjennomført:

- j) Tilrettelegging av vegen Tungasletta for økt antall turer til og fra planområdet.
- k) Avbøtende tiltak i form av strengere parkeringsregulering i områdene rundt.
- l) Trafikkforholdene i krysset mellom Brøsetvegen og Bromstadvegen skal være nærmere utredet, og tiltak i henhold til utredningen som gir en tilfredsstillende trafiksikkerhet for alle trafikkantgrupper skal være gjennomført.

8.2.3 Før ferdigattest

Før ferdigattest for bygninger kan gis skal følgende anlegg være ferdigstilt:

- a) Tilhørende utearealer innenfor feltet.
- b) Offentlige friområder/parker som grenser inn mot feltet, samt de friområder/parker som i følge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet. Alle friområdefelt/parkfelt skal opparbeides i sin helhet.
- c) Sidearealer i form av annen veggrunn/grøntareal langs offentlige gang-/sykkelveger som i følge § 8.2.2 kreves opparbeidet før brukstillatelse for bygget kan gis.
- d) Tilhørende innendørs fellesarealer for boliger i henhold til § 4.2.4.

§ 8.3 Særskilte rekkefølgekrav og unntak fra rekkefølgekrav

8.3.1 Utbyggingsrekkefølge boligfelt

Igangsettingstillatelse for all boligbebyggelse nord for felt o_V1 skal være gitt før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse sør for felt o_V1 kan gis.

8.3.2 Felt B6, B7 og B8

Før igangsettingstillatelse for utbygging innenfor felt B6, B7 og/eller B8 gis skal ny barnehage og skole innenfor felt o_T1 være tatt i bruk.

8.3.3 Felt B4, B5, B6, B7 og B8

Før ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_T1, B4, B5, B6, B7 og/eller B8 gis skal tilliggende del av felt o_P3 være opparbeidet.

8.3.4 Felt K2

Dersom det innenfor feltet skal etableres et senter som beskrevet i første setning under § 4.9.1, gjelder ikke rekkefølgekrav nevnt under § 8.2.2 for dette senteret.

8.3.5 Felt B10

Ferdigattest kan gis for bygninger innenfor feltet uten at o_P1 er ferdig opparbeidet.

§ 8.4 Rekkefølgekrav for parkeringsanlegg

Før brukstillatelse for nye parkeringsplasser innenfor PRE1/PRE2 gis skal det være gitt brukstillatelse for tilhørende boligbebyggelse.

§ 8.5 Geotekniske forhold

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utføres geotekniske undersøkelser av grunnen på de deler av detaljplanområdet hvor grunnforhold ikke er kartlagt.

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om byggetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.6 Støyskjerming

Før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk skal nødvendige støyskjermingstiltak mot E6 og avkjøring mot Tungasletta være etablert, samt andre støyskjermingstiltak som må til for at støy ikke skal overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer som er nevnt i § 4.1.4.

§ 8.7 Vilkår om forurenset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak, må det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse etter SFT-veiledningene 91:01 og 99:01.

Undersøkelsene skal fokusere på om det er forurensing i grunnen, og om dette representerer risiko for fremtidig bruk av arealet, eller stiller spesielle krav til disponering av utgravd masse. Undersøkelser og vurderinger må gjennomføres av firma med kompetanse på grunnforurensing. Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være

fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis.

§ 8.8 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving eller flytting

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

§ 8.9 Håndtering av matjord fra området

Matjord må fjernes før man eventuelt kan bygge eller fylle opp, og det må redegjøres for bruk av overskuddsmatjord. Med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det medfølge en plan for bruk av matjord som fjernes.

§ 8.10 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 1: Høydebegrensninger datert 08.03.13

Vedlegg 2: Beregningsgrunnlag for GOF