



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100009

Arkivsak: 12/14682

Områdeplan for Leangen senterområde, Gnr 6 Bnr 9 m.fl., sluttbehandling REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.03.2013

Dato for godkjenning av bystyret :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 01.03.2012, senest endret 11.03.2013.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg:

Bolig, kontor, forretning felt O1, O2, O3, A3, A4, B2, B3, B4

Bolig, kontor; felt B7

Bolig, tjenesteyting (barnehage) felt A5

Bolig, felt A1, A2

Kontor, felt B5, B6

Samferdsel, infrastruktur:

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Sykkelfelt

Annet vegareal - teknisk

Annet vegareal - grønt

Parkeringsplasser

Jernbane

Grønnstruktur:

Grønnstruktur, felt G1

Park F3, F4 - 1, F4 - 2, F4 - 3

Hensynssoner:

Bevaring av kulturmiljø, H570

Hensyn grønnstruktur, H540

Sikringssoner frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 f_ og o_ områder

Areal merket f_ skal være felles for flere eiendommer.

Areal merket o_ skal være offentlig. Alt areal til fortau, gang-/sykkelveg og sykkelfelt som ikke er merket

som fellesareal, skal være offentlig.

3.2 Plankrav

Før ramme- eller deletillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert reguleringsplan for det aktuelle feltet. Plankravet gjelder ikke for feltene A1, A2, A3 og A4. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

3.3 Utforming av uteområder og trafikkområder

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredstiller krav til universell utforming. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol. Områdene skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

Det skal plantes trerekker langs lokalgaten V1. Det skal også plantes tregrupper ved V2 og V3, for å trekke det øst-vestgående grøntdraget gjennom området.

3.4 Kjøreadkomster og varelevering

Kjøreatkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer/felt. Nedkjøringsramper skal ligge inne i bygning. Nedenfor følger bestemmelser angående adkomster til de ulike feltene:

Det skal etableres felles parkeringskjeller for feltene A1-A4 med adkomst fra lokalgaten V2.

Det skal etableres felles parkeringskjeller for feltene B2, B3 med adkomst fra lokalgaten V3.

Det skal etableres felles parkeringskjeller for feltene B5, B6 med adkomst fra lokalgaten V3.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under felt A5 for A5 og O1 med adkomst fra lokalgaten V3, via B4.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under felt B4 for B4 og O2 med adkomst fra lokalgaten V3.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under felt B7 for B7 og O3 med adkomst fra lokalgaten V3.

Varelevering til feltene A1 - A4 skal skje mellom A3 og A4, med innkjøring via V2 og utkjøring til V1.

Varelevering til feltene B2 og B3 skal skje mellom B2 og B3, med innkjøring via V3 og utkjøring til V1.

Varelevering til feltene A5 og B4 - B7 skal skje via V2 og V3. Det tillates ikke varelevering fra V1.

Varelevering til feltene O1, O2 og O3 skal løses i detaljplan.

Varelevering skal bare foregå mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager.

3.5 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.6 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune.

For øvrige bruksformål skal det etableres innvendig avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs på ubebygde grunn.

Avfallsløsning skal dokumenteres og godkjennes før rammetillatelse.

Innenfor området skal det anlegges et returpunkt for glass og papp/papir, med nedgravde containere.

Plassering bestemmes i detaljplan for feltene på nordsiden av V3. Returpunktet plasseres mellom fortau og kjørebane, slik at containerne ikke heises over fortau når de skal tømmes.

3.7 Krav til anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med

støyende aktivitet i henhold til T-1442, kapittel 4. Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skoleveg, og beskrive eventuelle avbøytende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn- /helligdag(LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

3.8 Hensyn til mulige fortidsminner i grunnen

Dersom man under arbeidet i grunnen skulle støte på mulig fredet kulturminne, må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

§ 4. BYGGEOMRÅDER

4.1 FELLESBESTEMMELSER

4.1.1 Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting er angitt i reguleringsbestemmelsene under de ulike felt, angitt som maksimum bruksareal (BRA). For alle felt med unntak av A1 og A2 skal grad av utnytting være minimum 150 % BRA.

4.1.2 Plassering og høyder på ny bebyggelse

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. Justeringer kan vurderes, såfremt solforhold og andre hensyn blir ivaretatt.

Bebyggelsen tillates oppført til gesimshøyde angitt på plankart.

Forretningsareal kan plasseres på gateplan og i 2 etasje.

4.1.3 Utforming av bebyggelse og byrom

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen

skal utformes med bymessig preg. I underetasje tillates det ikke parkering i fasadeliv ut mot gaten.

Bebyggelsen langs V1 skal følge formålsgrensen. Fasadene mot V1 skal i første etasje i gjennomsnitt trekkes tilbake 0,6 m fra formålsgrensen og ha et stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Toppetasje mot V1 skal trekkes tilbake minimum 2,5 meter. Eventuelt rekkverk på toppetasje mot V1 skal trekkes tilbake minimum 0,6 m fra fasadeliv.

Balkongutstikk utenfor formålsgrensen mot lokalgaten V1 kan vurderes, såfremt minimum høyde er 5 m over gatenivå og balkongutstikket er maksimum 0,6 m. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot V1.

Volumer og fasader skal brytes opp for å unngå monotoni. Det skal legges til rette for flere innganger mot gate i hvert kvartal/byggeområde. Areal foran forretningsinnganger, kontorer og boliger samt viktige gangforbindelser til disse skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og vareleveringsareal.

Det kan bare tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak dersom disse bidrar positivt til byggets volumoppbygging og arkitektur. Ventilasjonsanlegg over angitte gesimshøyder tillates ikke.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Varelevering, renovasjon og innkjørsler til parkeringskjeller skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom. Utendørs lagring tillates ikke.

4.1.4 Boligkvalitet og boligsammensetning

Området skal ha en variert boligsammensetning.

For feltene A1, A2, A3 og A4 gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates maksimum 25 % leiligheter som er 1- og 2-roms, med størrelse inntil 65 m². Det skal være minimum 20 % 4-roms leiligheter eller leiligheter med flere rom, størrelse minimum 85 m². Minimum 80% av boligene i 1 etasje i A1 og A2 skal være minimum 85 m² (4-roms). Leiligheter i 1. etasje i A1 og A2 skal ha egen trinnfri utgang til hage/terrasse på bakkeplan.

Boligsammensetning i øvrige områder skal avklares i detaljplan.

Bebyggelsen skal organiseres og utformes slik at alle boliger får gode lysforhold og i tilstrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy. Svalgangsløsninger bør unngås, og tillates kun der de er utformet med en privat sone for boligene langs veggen. Det tillates ikke svalganger mot lokalgatene V1, V2 og V3.

Minimum 70 % av boligene i hvert felt skal være gjennomgående eller tosidig belyste. Ensidig belyste boliger mot nord og øst tillates ikke.

Alle boliger skal ha tilgang til hensiktsmessige oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligens inngangssoner og i felles parkeringsanlegg i kjeller. Utendørs oppstillingsplasser bør være overbygd med tak.

Det skal installeres balansert ventilasjon i leiligheter som er utsatt for støy fra trafikk og/eller jernbane.

4.1.5 Utomhusplan, soldiagram og arealoversikt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for ubebygd del av tomta og for utearealer på tak. Utomhusplan skal godkjennes som del av rammetillatelsen.

Planen skal være målsatt og vise/redegjøre for:

- uteoppholdsareal, lekeområder for små og større barn, bebyggelse med angitte innganger
- atkomst, varemottak, kjøreareal, gangareal, bil- og sykkelparkering
- terrenghøyder, terrengbehandling, evt. murer, trapper

- eksisterende og ny vegetasjon/beplantning
- prinsipper for markdekke og materialbruk
- møblering, arealer for sittegrupper, plassering av avfallsbeholdere og evt. gjerder og skilt

Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier. Planen skal beskrive hvordan prinsippene for universell utforming og trafiksikkerhet er ivaretatt.

Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol - og lysforhold: kl. 15:00, 21. mars og kl. 18:00, 23. juni.

Arealoversikt hvor det framgår boligens bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges detaljplan og ved søknad om rammetillatelse.

4.1.6 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong.

Et areal tilsvarende 50 % av boligens bruksareal skal settes av til uteopphold. Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal avsettes til felles bruk.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med et stort innslag av busker og trær.

Alle felles uterom skal inneholde småbarnslekeplasser som er lett tilgjengelige fra boligen. Det skal være en småbarnslekeplass på 100 m² for hver 25. boenhet. Småbarnslekeplass skal utformes med blant annet sittebenker og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for utforsking og lek.

Felles uterom skal også utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider.

Utearealene skal ha gode sol - og lysforhold, det vil si at minimum 50 % av felles uteareal skal ha sol kl. 15:00 21. mars og kl. 18:00 23. juni.

Felles uteareal bør være på nivå med terreng/gateplan, men kan tillates over terreng/gateplan dersom de er lett tilgjengelige via åpne ramper og trapper i friluft. Felles uteareal over terreng skal også være tilgjengelig med heis fra boligens trapperom.

Eventuelle underjordiske anlegg må dimensjoneres for å tåle en gjennomsnittlig jordoverdekking på 80 cm. Det skal være mulig å plante store trær og feste store lekeapparater.

4.1.7 Uteareal innregnet i bydelsparker

For å oppfylle krav til uteareal kan deler av felles uteoppholdsareal opparbeides i bydelsparker. Følgende bestemmelser gjelder for dette:

A1-A4, B2, B3: maksimum 1450 m² av utearealene kan innregnes i bydelspark F3 og F4-2.

A5: maksimum 900 m² av utearealene for boliger kan innregnes i bydelspark F3.

B4: maksimum 500 m² av utearealene kan innregnes i bydelspark F4-2.

O1 - O3: bydelspark F4-3 kan innregnes som uteoppholdsareal for O1 - O3. Fordeling skal gjøres i detaljplan.

4.1.8 Parkering

Parkeringsanlegg under bakken skal være felles for boliger og virksomheter, men med adskilte områder.

Hver bolig på 3 rom eller mer skal disponere én tildelt bilplass som skal følge boligen. For øvrige boliger skal

det være minimum 0,8 bilplasser pr. bolig. Disse disponeres som felles gjeste- og beboerparkering for alle boligene i det aktuelle feltet. Det skal etableres sykkelparkering med min. 2 plasser pr. bolig.

For forretning, kontor og tjenesteyting skal det etableres bil- og sykkelparkering i henhold til kommunens norm for parkering, midtre sone.

Minimum 5 % av parkeringsplassene innen hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal etableres i forbindelse med innganger til forretninger, kontorer og boliger og i felles parkeringskjeller. I tillegg skal det etableres egne parkeringsplasser for MC/mopeder.

Bilparkering skal med unntak av langsgående parkering i lokalgatene V2 og V3 etableres i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringskjellere kan etableres sammenhengende gjennom flere felt.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes parkeringsplan.

Parkeringsanlegg f_P1 under A1-A4 skal være felles for boliger og virksomheter i A1-A4.

Parkeringsanlegg f_P2 under B2-B3 skal være felles for B2 og B3.

Parkeringsanlegg f_P3 under B5-B6 skal være felles for B5 og B6.

Parkeringsanlegg f_P4 under A5 skal være felles for A5 og O1.

Parkeringsanlegg f_P5 under B4 skal være felles for B4 og O2, med gjennomkjøring for A5/O1.

Parkeringsanlegg f_P6 under B7 skal være felles for B7 og O3.

På felt H570, Falkenborg gård, tillates det parkering for eiendommens bruk på nordsiden av "låven".

4.2 KOMBINERT FORMÅL; BOLIG, FORRETNING OG KONTOR

Felt O1, O2, O3:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt forretningsareal = 2.800 m²

Minimum tillatt boligareal = 9.000 m²

Maksimum BRA = 14.300 m² inklusive jernbanestasjon på 1.600 m² BRA i 1. etasje i O2.

Kjøreadkomster og varelevering på lokket må løses og vises i detaljplan. Adkomster til jernbanen skal planlegges i samråd med Jernbaneverket.

I O2 skal 1. etasje i bebyggelsen være åpent areal som disponeres som en del av jernbanestasjonen. I jernbanestasjonen skal det etableres korttidsparkering for biler og overdekkede sykkelparkeringsplasser på gateplan. Parkeringsplassene skal ha adkomst fra lokalgate V1 og innpasses i bebyggelsen med lett tilgjengelighet og god synlighet.

I O3 tillates det ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Bromstadvegens forlengelse. Det bør ikke plasseres støyfølsomme rom (soverom, stue) mot Bromstadvegens forlengelse. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det skal installeres balansert ventilasjon i leiligheter som er utsatt for støy.

Bebyggelse på lokket skal utføres i jordskjelvsikre konstruksjoner som er beskyttet mot sammenrasing i tilfelle kraftige rystelser som følge av ulykke eller sabotasje i jernbanekulverten.

Felt A3:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 2.500 m² BRA

Maksimum BRA = 8.300 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Felt A4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 1.500 m² BRA

Maksimum BRA = 5.000 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Felt B2-B3:

Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 6.500 m² BRA

Maksimum BRA = 15.700 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Felt B4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 2.000 m²

Maksimum BRA = 8.400 m². Bruksareal under kote 38 skal ikke medregnes i BRA.

Dersom lokk over jernbanen ikke er bygd, skal byggegrense være 20 m fra senter av nærmeste planlagte togspor.

4.3 KOMBINERT FORMÅL: BOLIG OG KONTORFelt B7:

Minimum 15 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Bromstadvegens forlengelse. Det bør ikke plasseres

støyfølsomme rom (soverom, stue) mot Bromstadvegens forlengelse. Minst halvparten og minimum 1 av

soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det skal installeres balansert ventilasjon i

leiligheter som er utsatt for støy. Maksimum BRA = 4.700 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Dersom lokk over jernbanen ikke er bygd, skal byggegrense være 20 m fra senter av nærmeste planlagte togspor.

4.4 KOMBINERT FORMÅL: BOLIG OG BARNEHAGEFelt A5:

Det skal etableres 4-basers barnehage.

Maksimum BRA = 5.400 m². Bruksareal under kote 37 skal ikke medregnes i BRA

Det skal være parkeringsplasser for henting/bringning til barnehage i lokalgate V2. Antall plasser skal avklares i detaljplan.

Dersom lokk over jernbanen ikke er bygd, skal byggegrense være 20 m fra senter av nærmeste planlagte togspor.

Felt A6:

Dette feltet er i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll regulert til bydelspark og skal benyttes til uteareal for barnehage. Området skal utformes som en naturlig forlengelse av bydelsparken. Det skal være trinnfri atkomst fra parken. Området kan gjerdes inn, forutsatt at det etableres en eller flere porter.

4.5 BOLIGFelt A1, A2:

Maksimum BRA = 5.100 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.6 KONTORFelt B5, B6:

Maksimum BRA = 8.500 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 5. SAMFERDSEL, INFRASTRUKTUR

5.1 Utforming og materialbruk

Alle trafikkområder skal utformes på en bymessig måte med materialer av høy kvalitet og robusthet. Designprogrammet for Midtbyen skal legges til grunn for utforming.

5.2 Lokalgate V1 mellom Falkenborgvegen og Haakon VII's gt.

Gaten skal opparbeides etter planer godkjent av Trondheim kommune.

5.3 Kjøreatkomster til lokalgate i V1, V2 og V3

Kjøreatkomster fra lokalgate V1 som krysser fortau skal utformes oversiktlig og utformes best mulig med hensyn til kryssning av fotgjengere og syklist. Kryssningen skal merkes godt og etter avtale med Trondheim kommune.

5.4 Felles veg V4 og V5

Felles veg V4 skal være felles for A1-A4. Felles veg V5 skal være felles for B2 og B3.

5.5 Gang - og sykkelveg, fortau

Områdene skal opparbeides til gang- og sykkelveger med grøntareal i henhold til Trondheim kommunes normer for slike anlegg. Langsgående gang- og sykkelveger på begge sider av lokket over jernbanen forutsettes opparbeidet som turveger og sykkelveg videre mot øst og mot vest. Utforming og plassering av rampeløsninger for turvegene der de går under Bromstadvegens forlengelse skal fastlegges nærmere i detaljplan.

5.6 Jernbanestasjon og stasjonsbygg

Leangen stasjon skal bygges med midtplattform og tilrettelegges for kulvertløsning med netto bredde 32 m og netto høyde 7 m. Det skal tilrettelegges for etablering av opp/nedganger til stasjonen i 1. etasje i O2 og O3 på kulverten. Fra lokalgate V1 skal det tilrettelegges for hovedadkomst med korttidsparkering for biler, sykkelparkering og servicebygg i O2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Deler av grønnstrukturen kan inngå i beregningsarealet for uteareal for boliger. Se bestemmelse § 4.1.7 angående uteareal.

G1:

Det tillates ikke parkeringskjeller under G1. G1 skal være en grønn buffer mellom Dalen Hageby og ny bebyggelse. Eksisterende vegetasjon skal så vidt mulig bevares, og beskyttes mot skade i byggeperioden. Dersom det må hugges trær skal disse erstattes av nye busker og trær. Det skal opparbeides gangsti i bredde 2,5 meter. Gangstien skal ha dempet belysning.

F3:

Området skal opparbeides som bydelspark. Bydelsparken skal sonedeles med tanke på mulighet for støyende og stille aktiviteter. Området skal opparbeides som robust lek- og aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitastjesterk vegetasjon. I tillegg skal det i deler av området opparbeides oppholdssoner med benker og parkbeplantning. Området skal ha belysning.

F4 – 1:

Området skal opparbeides som bydelspark. Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, god belysning, aktivitetsarealer, lekeapparater og kunstnerisk utsmykking.

F4 – 2:

Området skal opparbeides som bydelspark. Området skal bymessig opparbeides med parkbeplanting, benker, god belysning, lekeapparater.

F 4 - 3:

Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplanting, benker, god belysning og lekeapparater.

§ 7 HENSYNSSONER**7.1 Hensynsområdet H 540**

Hensynsområdet H540 omfatter gjenværende og verneverdig del av allé til Falkenborg gård. Alléen er fredet. Det tillates ikke hugging av trær i alléen annet enn etter godkjenning av vedkommende forvaltningsmyndighet. Trær som må hugges skal eventuelt erstattes av nyplanting av samme type.

7.2 Hensynsområdet H 570

Hensynsområdet H570 omfatter eksisterende bygningsanlegg og hage/arboret Falkenborg gård. Nordfløyen fra 1960-tallet tillates nytt til skole, verksted eller annen virksomhet som ikke er til urimelig ulempe for naboeiendommer, og kan tillates ombygd til boligformål.

Spesielt bevaringsverdige bygninger er de to gamle våningshusene, men også helheten i det sluttede bygningsanlegget og i hageanlegget skal tas vare på.

Bevaringsverdige bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et dokumentert mer opprinnelig utseende.

Ved restaurering og/eller reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse skal de opprinnelige materialene søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

7.3 Sikringssone frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgekravene gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 kvm. BRA.

Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett og liknende.

8.1 Generelt

Alle offentlige anlegg som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

8.2 Bromstadvegens forlengelse

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før Bromstadvegens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VII's gate er etablert.

8.3 Bydelsparker

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før bydelsparkene er opparbeidet.

8.4 Lokalgater

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgaten V1 gjennom senterområdet er etablert helt fram til Haakon VII's gate fra Falkenborgvegen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgatene V2 og V3 er opparbeidet med fortau i henhold til plan.

8.5 Turveg og grøntdrag

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé er opparbeidet.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før grøntdrag G1 er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

8.6 Skole- og barnehagedekning

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for boliger kan gis.

8.7 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg.

8.8 Trygg atkomst til bydelsparker

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker atkomst til bydelsparker.

8.9 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

8.10 Høyspentledning

Nye boliger og barnehage kan ikke tas i bruk før eksisterende høyspentlinje er fjernet eller gravd ned. Linjen står for nær areal i F3 som er forutsatt brukt til lek.

8.11 Avfallssug

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert opplegg for sentralt avfallssuganlegg. Infrastruktur for hvert felt, plassering av sentral og midlertidig søppelhåndtering (til feltet er ferdig utbygd), skal avklares i første byggetrinn. Sentral forutsettes plassert utenfor planområdet.

§ 9. ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Forurensning

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted. Det skal foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

9.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være innsendt før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Undersøkelsene skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring og inneholde en plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider. Det skal gjennomføres bygningsbesiktigelse før og etter igangsetting og oppfølging av setninger og rystelser i byggeperioder på de nærmeste bygningene. Rapporten skal angi egnede metoder for eventuell oppstøtting av byggegrop og fundamentering

9.3 Støy og vibrasjoner

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer T-1442. Alle fasader dimensjoneres i forhold til høyeste forekommende maksimalstøy.

Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Dokumentasjon som viser at lydkrav er oppfylt skal følge søknad om rammetillatelse.

Bygninger skal prosjekteres og bygges slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176.

9.5 Vann- og avløpsplan

Før vedtak av den første detaljreguleringsplanen eller ved søknad om rammetillatelse for feltene A1-A4 skal det foreligge et forprosjekt for VA og for avfallssug for hele planområdet. Forprosjektet skal være godkjent av de respektive enheter i Trondheim kommune. Anlegg av de tiltak i henhold til ovennevnte forprosjekter som gjelder hvert delfelt med tilgrensende offentlige områder, og de tiltak som er nødvendige for å sikre en ekstern tilknytning til de enkelte delfelt, skal være ferdige før ferdigattest kan gis. Forprosjekt for VA skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering for hele planområdet. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdiskoneringen. - Se også 3.6 og 8.11 om avfallssug.

9.6 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friområder. Med søknad om tiltak skal det følge utredning for hvordan dette er ivaretatt.