



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150012

Arkivsak:13/51718

Vestre Ranheim, gnr/bnr 23/309, 23/850, 23/935 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.1.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 31.1.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 09.10.2015, senest endret 21.11.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2
- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB
- energianlegg, EA
- renovasjonsanlegg, o_Ren
- kombinert bebyggelse - og anleggsformål, industri/lager/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg, o_KV1, f_KV1 - f_KV7
- fortau, o_FT1, f_FT1- f_FT3
- gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS5 og o_GV
- sykkelveg, o_SV
- annen veggrunn – grøntareal o_AVG1-o_AVG8, f_AVG
- annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT

Grønnstruktur:

- grønnstruktur, f_GR1, f_GR2
- turdrag, o_Td1 - o_Td6
- turveg, o_TV1 - o_TV4
- friområde, o_FRI

Landbruks-, natur- og friluftformål:

- Landbruks-, natur- og friluftformål

Hensynssoner:

- Sikringssone - frisikt, H140
- Andre sikringssoner - areal avsatt til mulig jernbanetunnel H190
- Krav vedrørende infrastruktur – støyskjermingstiltak, H410
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring av naturmiljø, H560
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Bestemmelsesområder:

- #1: bakkeparkering
- #2, #3: parkeringsanlegg og boder under terreng

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, offentlig friområde, offentlige turdrag, offentlige turveger, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune, før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse gis. Planene skal også redegjøre for plassering/utforming av støyskjermer, for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsoner ved avkjørsler. Tekniske planer for arealer inntil fylkesveg E6 skal godkjennes av Statens vegvesen før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse gis.

3.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle delområdet. Utomhusplanen skal vise alt uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper med rekkverk og hvilerepos, støttemurer, utforming av gang-, sykkel- og kjøreveger, atkomst for utrykningskjøretøy, friskt ved avkjørsler, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallsanlegg, nettstasjon, telekommunikasjon, undersentral for fjernvarme, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermer og overvannshåndtering. Utforming av uteoppholdsareal i offentlig friområde skal være i samsvar med godkjent teknisk plan for offentlig friområde.

3.3 Parkeringsplan - krav til avkjørsler og parkering

Plasseringen av avkjørsler og parkering for biler, sykler og MC/mopeder skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge søknad om tiltak. Maksimum bredde på bilatkomster til boligområdene og gårdsanlegget er fem meter. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegger. Det tillates ikke gateparkering innenfor planområdet. Parkeringsareal skal ha fysisk skille mot uteoppholdsareal og formålsgrense.

Boliger: minimum 0,8 og maks 1,2 plasser pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet.

Industri/lager/forretning med plasskrevende varer: maksimum 0,8 plasser pr. 100 m² BRA.

I tillegg skal det settes av nødvendig areal til parkering av moped/MC.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset mennesker med nedsatt bevegelseevne. Minimum 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det skal etableres tilstrekkelig strømkapasitet, slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 %.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:

Boliger: minimum 3 plasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet, hvorav minimum 1/3 skal etableres innendørs/under tak.

Industri/lager/forretning med plasskrevende varer: minimum 0,5 plasser pr. 100 m² BRA.

I tillegg skal det settes av nødvendig areal til parkering av sykkelvogner og barnevogner.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

4.1.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, m² BRA, for de enkelte boligfelt, er påført plankartet. Bruksareal til parkeringsanlegg og boder innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3, skal ikke regnes med i tillatt bruksareal. I tillegg til angitt maksimum bruksareal kan det etableres inntil 5 parkeringsplasser på terreng innenfor bestemmelsesområde #1, og tekniske rom, avfallsanlegg, sykkelkur og andre lette konstruksjoner, innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3. Det skal etableres minimum 200 boenheter innenfor planområdet.

4.1.2 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Parkeringsanlegg, tekniske rom, avfallsanlegg, sykkelparkering og andre lette konstruksjoner skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3.

Fasadene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå monotoni. Heis, trappehus og eventuelle svalganger skal utformes som en integrert del av bebyggelsen, og skal ikke framstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengder skal ikke overskride 60 % av bygningskroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsens byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. Trapp og heismaskinrom tillates inntil 1 meter over maksimum byggehøyde. Det tillates takterrasser med kantsikring i høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt byggehøyde på de deler av takflatene som kan nåes med heis. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig. Minste avstand fra gesims til kantsikring skal være 0,5 meter. Trapp og takterrasser med rekkverk tillates ikke ført opp over øverste takplan. Tekniske installasjoner over angitte byggehøyder tillates ikke.

Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 kan parkeringskjellere oppføres med maksimum byggehøyde inntil 50 cm under de kotehøydene som er angitt på plankartet, slik at ferdig planert terreng inkludert 50 cm jordoverdekning ikke overstiger angitt kotehøyde på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 kan tekniske rom, avfallsanlegg, sykkelparkering og andre lette konstruksjoner oppføres i byggehøyde maksimum 3,5 meter, forutsatt at de plasseres på en slik måte at det kan dokumenteres at felles uteoppholdsareal har sol på minimum 50 % av arealene 21. mars kl. 15.

4.1.4 Krav til tilgjengelighet

Alle boligene innenfor felt BB skal utformes som tilgjengelige boenheter, og ha universelt utformet atkomst til parkeringsplass i garasjeanlegg, felles renovasjonsanlegg, samt uteoppholdsareal og friområdene. Ved oppføring av rekkehus innenfor felt BK1 skal alle boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Boligene i felt BK1 skal ha universelt utformet atkomst til parkeringsplass i garasjeanlegg, felles renovasjonsanlegg, samt uteoppholdsareal og friområdene. Ved eventuell oppføring av lavblokk på felt BK1 stilles det samme krav som på felt BB. Boliger i felt BK2 kan oppføres uten krav om tilgjengelige boenheter.

4.1.5 Uteoppholdsareal for boliger

Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet, hvorav minimum halvparten skal avsettes til felles uteoppholdsareal. Ved beregning av uteromskravet skal ikke areal til parkering under bakken regnes med i BRA boligformål. Areal avsatt som o_FRI kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligenes felles uteoppholdsareal med henholdsvis inntil 280 m² på BB, 240 m² på BK1 og 220 m² på BK2.

Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Innenfor BB, BK1 og BK2 skal det opparbeides til sammen minimum åtte felles småbarnslekeplasser. Småbarnslekeplassene skal være minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, ha sittebenk, være tilrettelagt for barn under seks år og ha gode solforhold. Det skal opparbeides leke- og aktivitetsarealer for større barn. Arealet kan plasseres innenfor friområdet, o_FRI. Det tillates ikke oppført stengsler som kan være til hinder for naturlig barnetråkk i utomhusområdene.

Uterommene skal ha et grønt preg, med innslag av vegetasjon. Uteoppholdsareal over parkeringskjeller skal ha jordoverdekning på 50 cm på store deler av arealet og beplantes med busker og annen vegetasjon. Terreng skal arronderes slik at uteoppholdsarealet blir sammenhengende, uten nivåsprang eller murer ved garasjekjellere, unntatt ved innkjøring til parkeringsanlegg.

4.1.6 Felles parkering

Det skal etableres felles parkering i kjeller innenfor bestemmelsesområde #2 under B1-B5 for B1-B5, og i parkeringskjeller under B6-B9 for B6-B9.

Det skal etableres felles parkering i kjeller innenfor bestemmelsesområde #3 under B10 - B12, for B10 - B12.

Det tillates ikke bakkeparkering i noen av boligfeltene, foruten 5 plasser innenfor #1.

Parkeringsplasser på terreng innenfor bestemmelsesområde #1 skal være felles for BB, BK1 og BK2.

4.2 Boligbebyggelse BB (B1- B7)

4.2.1 Arealbruk

Område BB skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Utforming av bebyggelse

Minste avstand mellom gavler skal være 8 meter. Hvert bygg kan ha maksimal fasadelengde på 38 meter.

4.2.3 Boligsammensetting

Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innenfor felt BB skal være toroms. Minimum 10 % av boligene skal være fireroms eller større. Ettroms leiligheter tillates ikke.

4.2.4 Gangforbindelse

Det skal opparbeides felles gangforbindelse med minimum 2,5 meters bredde fra friområdet (o_FRI) til turdrag (o_Td1), på østsiden av B1, B2 og B3, som en del av snarveg mellom Thorry Kiærs veg og turveg o_TV1. Det skal opparbeides en snarveg mellom Thorry Kiærs veg og turveg o_TV4, på vestsiden av B1, B2 og B3.

4.3 Boligbebyggelse BK1 (B8 – B9)

4.3.1 Arealbruk

Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse eller lavblokk.

4.3.2 Utforming

Minste avstand mellom bolig-gavler på B8 og B9 skal være 8 meter. Ved oppføring av rekkehus med heis fra parkeringskjeller til inngangsplan skal minste avstand mellom heis og bolig-gavl på B9 være 5 meter.

4.3.3 Boligsammensetting

Ved eventuell utbygging av lavblokk innenfor felt BK1 gjelder samme krav til boligsammensetting som på felt BB.

4.3.4 Gangforbindelse

Gangatkomster fra f_KV4 til boligene i B8 og B9 skal opparbeides fram til o_FRI, og være trinnfrie.

4.4 Boligbebyggelse BK2 (B10 – B12)

4.4.1 Arealbruk

Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.4.2 Utforming

Minste avstand mellom fasader i B10 og B11 skal være ti meter. Minste avstand mellom gavler på B11 og B12 skal være to meter. Bebyggelsen på felt B10 skal deles opp i to volum med minimum avstand mellom gavler på to meter, og ha en forskyvning mellom bygningskroppene på minimum to meter. Bebyggelsen skal utformes og terrenget skal arronderes på en slik måte at vestfasade på B10 ikke framstår med en lukket sokkeletasje eller mur.

4.4.3 Gangforbindelse

Gangatkomster fra f_KV4 til boligene på B10, B11 og B12 skal opparbeides fram til o_FRI, og være trinnfrie.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – industri, lager og forretning (I/L/F)

4.5.1 Arealbruk

Området skal benyttes til forretning, industri og/eller lagervirksomhet. Det er kun tillatt med salg av plasskrevende varegrupper. Som plasskrevende varegrupper regnes biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, større byggevarer og planteskole/hagesentre. Det tillates ikke etablert dagligvarehandel. Det tillates ikke etablert virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder, som for eksempel støyende eller forurensende industri.

4.5.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal % - BYA for felt I/L/F er påført plankartet. Det tillates etablert inntil 20 700 m² BRA innenfor formåls grensen. Maksimum areal til forretning er 8000 m² BRA. Minimum grad av utnytting for felt I/L/F skal være 140 % - BRA.

4.5.3 Byggehøyder

Bebyggelsens byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet.

4.5.4 Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrensener. Dette gjelder også eventuelle parkeringsanlegg under terreng. Bygningsmassen skal underdeles i minst tre volumer. Hvert bygg kan ha maksimal fasadelengde på 56 meter. Minimum avstand mellom gavler skal være 7 meter. Midlertidige bygg og skur tillates ikke. Det tillates ikke etablert parkering, utstillingsareal, gjerder eller faste installasjoner utenfor byggegrensener. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke benyttet til lagring, med unntak av utstillingsareal for plasskrevende varer, plassert innenfor byggegrensener.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming og materialbruk. Det skal tas hensyn til det bevaringsverdige gårdsanlegget på nabotomt. Bebyggelsen skal utformes og terrenget skal arronderes på en slik måte at fasader mot Peder Myhres veg ikke framstår som en lukket sokkeletasje eller mur. Inngangsarealer skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

Arealet mellom byggegrense og atkomstvegen (f_KV3/f_KV2) skal beplantes med en trerekke, på en slik måte at de grønne arealene rundt gårdsanlegget visuelt trekkes ut til Peder Myhres veg. Øvrige arealer mellom byggegrense og formåls grense skal beplantes og ha et grønt preg.

4.5.5 Parkering

Det tillates maksimum 14 bakkeparkeringsplasser innenfor felt I/L/F. Resterende parkering skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng. Det tillates ikke parkering på terreng eller

parkering eksponert i fasadeliv mot Peder Myhres veg eller atkomstveg f_KV2, F_KV3. Utstillingsareal for biler kan tillates utover angitte bakkeparkeringsplasser, med maksimum areal 700 m².

4.5.6 Uterom og gangforbindelser

Minimum 300 m² skal tilrettelegges for møteplasser og uteopphold, på bakkeplan ved turveg o_TV3. Det skal opparbeides gangforbindelser som er skilt fra kjøre- og parkeringsareal, fra inngangssoner i byggene til fortau i atkomstveg (f_KV2/f_KV3), til fortau i Peder Myhres veg (o_FT1) og til turveg o_TV3.

4.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor o_Ren skal det etableres returpunkt med nedgravde containere for papp og glass- og metallemballasje.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med godkjente tekniske planer. Det kan tillates mindre justeringer av traseene ved detaljplanlegging, forutsatt at krav til sikt og andre planbestemmelser er ivaretatt. Langs veger med stigning mer enn 5 % skal det opparbeides tilstrekkelig antall hvilerepos.

5.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV1 skal benyttes til offentlig veg.

Kjøreveg f_KV1 skal være felles for Gnr/Bnr: 23/196, 197, 524, 669, 670 og 861.

Kjøreveg f_KV2 skal være felles atkomstveg for felt I/L/F, BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/935, 23/66, 23/46, 23/948 og 23/949.

Kjøreveger f_KV3 og f_KV4 skal være felles atkomstveger for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/935, 23/46, 23/948 og 23/949.

Kjøreveg f_KV5 skal være felles atkomstveg for Gnr/Bnr: 23/309, 23/948 og 23/949.

Kjøreveg f_KV6 skal være felles for felt BB.

5.2 Fortau

Fortau o_FT1 skal benyttes til offentlig fortau.

Fortau f_FT1 skal være felles for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/46, 23/948 og 23/949.

Fortau f_FT2 skal være felles for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/948 og 23/949

Fortau f_FT3 skal være felles for felt I/L/F, BB, BK1, BK2, og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/46, 23/948 og 23/949

5.3 Gangveg

Gangveg o_GV skal benyttes til offentlig gangveg. Innenfor areal avsatt til o_GV, skal det etableres trapp med bredde 2,5 meter. Trappa og støttemur skal ha rekkverk. Det skal etableres minimum tre hvilerepos ved trappa.

5.4 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS5 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Gang-/sykkelveg f_GS1 skal være felles for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/948 og 23/949.

5.5 Sykkelveg

Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

§6 GRØNNSTRUKTUR

Det kan tillates mindre justeringer av traseer innenfor områdene.

6.1 Turdrag

o_Td1 - o_Td6 skal benyttes til offentlig turdrag og opparbeides i samsvar med godkjente tekniske planer.

Innenfor o_Td6 skal det etableres trær og skjermende vegetasjon på en slik måte at området framstår som en grønn buffer mellom felt I/L/F og det bevaringsverdige gårdsanlegget.

Innenfor o_Td5, mellom o_GS5 og f_FT1, skal det etableres trapp med bredde 2,5 meter. Trappa skal ha rekkverk og minimum tre hvilerepos.

6.2 Turveg

o_TV1, o_TV2, o_TV3 og o_TV4 skal benyttes til offentlig turveg og opparbeides i samsvar med godkjente tekniske planer. Turvegene skal opparbeides med bredde minimum 2,5 meter.

6.3 Friområde, o_FRI

o_FRI skal benyttes til offentlig friområde. Opparbeidelse av friområdet skal skje i henhold til tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. o_FRI kan ikke benyttes til anleggs-, rigg- eller deponiområde.

Området skal utformes som et offentlig leke- og rekreasjonsareal, for bruk i alle årstider.

Området skal ha et grønt preg, og sonedeles med mulighet for støyende og stille aktiviteter. Området skal minimum inneholde;

- ballflate med slitesterkt dekke (minimum 250 m²)
- leke- og aktivitetsareal for større barn (minimum 250 m²)
- småbarnslekeplass (minimum 100 m²)
- møteplasser/sittegrupper.

Det skal opparbeides følgende gangforbindelser gjennom friområdet:

- Fra o_GS5 til offentlig friområde o_AU1 i reguleringsplan r- 20090003 på Nedre Humlehaugen.
- Fra Thorry Kiærs veg mot turveg o_TV1.
- Fra Thorry Kiærs veg mot turveg o_TV4.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone, frisikt

Innen sikringssonene for frisikt, H_140, tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

8.2 Andre sikringssoner - areal avsatt til mulig jernbanetunnel

Innenfor H190 skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre eller vanskeliggjøre planlegging og utbygging av dobbeltspor med tilhørende nødvendige funksjoner. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet. Energibrønner eller andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet.

8.3 Infrastruktursone – støyskjermingstiltak (H410)

Innenfor arealer vist med infrastruktursone skal det etableres en støyvoll på inntil 5 meters høyde og støyskjerm med høyde inntil 3 meter over vollen. Vollen skal gis en naturlig tilpasning til terrenget

langs E6. Endelig utforming skal fremgå av teknisk plan, og være godkjent av Trondheim kommune og Statens vegvesen. Vollen skal mot E6 ha en stigning på maks. 1:3 og utføres med vedlikeholdsvennlig vegetasjon.

8.4 Bevaring av naturmiljø(H560)

Tiltak som kan forringe hensynssonens funksjon som bevaringsverdig naturmiljø tillates ikke.

Alle trær i alleen langs o_TV1 skal bevares, foruten trær som må hugges på grunn av omlegging av turvegen. Trær som må felles på grunn av omlegging av turvegen og etablering av ny gangatkomst, skal erstattes av nye trær. Fjerning av trær kan bare skje etter faglig vurdering, og i samråd med Trondheim kommune.

8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bautasteinen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4 og skal bevares. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jf. Kulturminnelovens § 6. Bautasteinen skal under anleggsarbeid som kan berøre den gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Boliger skal ha tilstrekkelige uteoppholdsarealer som ikke overstiger $L_{den} = 55$ dBA. Alle boenheter med en fasade i gul støysone skal ha en stille side med støynivå mindre enn $L_{den} 55$ dB. Minst ett soverom skal legges mot stille fasade. Boliger i rød støysone tillates ikke.

Det skal etableres støyskjerm på inntil 1,2 meter mellom o_GS5 og Humlehaugvegen som vist på plankartet. Støyskjermen skal plasseres minimum 1,5 meter fra kjørebane, for å sikre areal til snøopplag. Minst 50 % av støyskjermen skal være gjennomsiktig. Det skal etableres støyskjerm på inntil 1,9 meter mellom o_GS5 og felt BK som vist på plankartet. Minst 50 % av støyskjermen skal være gjennomsiktig.

Det skal etableres støyvoll på inntil 5 meter og støyskjerm på inntil 3 meter langs E6. Deler av støyskjerm og -voll langs E6 tillates etablert innenfor eiendomsgrensene til gnr/bnr 23/46 og 23/510. Endelig utforming skal godkjennes av Trondheim kommune og Statens vegvesen. Minst 50 % av støyskjermen skal være gjennomsiktig.

10.2 Plan for anleggsperioden

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 skolebarn, gående og syklende, universell utforming, 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-1442/2016, tilfredsstillende.

10.3 Avfallshåndtering

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg for restavfall og papir. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. Avfallshåndtering for industri/lager/forretning skal ivaretas innenfor formålsgrensen, henholdsvis som nedgravde containere eller integrert i bebyggelsen.

10.4 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Ved prosjektering skal det tas hensyn til de anbefalinger gitt i geoteknisk vurdering av Multiconsult, datert 13.2.2017.

10.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

10.6 Disponering av matjord

Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes utenfor planområdet må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge godkjent plan for disponering av matjord.

10.7 Fordrøyningsanlegg for regnvann

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle byggeområder og arealer avsatt til felles grønnstruktur, med unntak av areal innenfor sikringszone for mulig jernbanetunnel. Plassering skal vises på tekniske planer og utomhusplan, og være godkjent av Trondheim kommune.

10.8 Undersentral for fjernvarme

Undersentral for fjernvarme tillates etablert innenfor planområdet, unntatt på areal innenfor sikringszone for mulig jernbanetunnel, hensynssone bevaring kulturmiljø/naturmiljø, i uteoppholdsarealer, grønnstruktur eller friområdet. Plassering skal vises på utomhusplan, og være godkjent av Trondheim kommune.

10.9 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates etablert innenfor planområdet, unntatt innenfor sikringszone for mulig jernbanetunnel, hensynssone bevaring kulturmiljø/naturmiljø, i uteoppholdsarealer, grønnstruktur og friområdet. En eventuell nettstasjon innenfor byggeområde for boligbebyggelse skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1. Plassering av nettstasjon(er) skal gjøres i samråd med kommunen og energileverandøren. Ny nettstasjon må være etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet.

10.10 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann – og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

10.11 Dokumentasjon av bygninger som skal rives

Eksisterende bygninger som skal rives skal før riving dokumenteres ved tegninger med målestav og fotografi utvendig og innvendig.

10.12 Dokumentasjon av storulykkesrisiko for felt I/L/F

Det skal dokumenteres at *Storulykkesrisiko* er utredet i henhold til Storulykkesforskriften og tilhørende veileder, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt I/L/F, på grunn av områdets nærhet til gasstank ved papirfabrikken.

§11 REKKEFØLGEKRAV

11.1 Opparbeidelse av bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.

Uterom og gangforbindelser skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt I/L/F.

11.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.2.1 Kjøreveg

o_KV1 (inkludert ny rundkjøring) og f_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

f_KV3 og f_KV4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

11.2.2 Fortau

o_FT1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

f_FT1 og f_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

f_FT3 skal være ferdig opparbeidet fram til avkjøring til I/L/F-området før det gis ferdigattest for dette området.

f_FT3 skal i sin helhet være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger i området.

11.2.3 Gang- og sykkelveger

o_GS1-o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

f_GS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

Trapp i o_GV skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

o_SV skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

11.2.4 Gangforbindelser til metrobussholdeplass

Gangforbindelser fra boliger til metrobussholdeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

11.3 Opparbeidelse av grønnstruktur

11.3.1 Turveg

o_TV1, o_TV3 og o_TV4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

o_TV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

Trapp fra f_FT1 til o_GS5, gjennom o_Td5, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

11.3.2 Friområde

Turstier og leke – og aktivitetsarealer for større barn (inkludert balløkke), skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_FRI skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor felt BB.

11.4 Støyskjermingstiltak

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

11.5 Skolekapasitet og trafiksikker skoleveg

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet og trafiksikker skoleveg til barneskole og ungdomsskole.

11.6 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for friområdet. Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en redegjørelse for hvordan dette er ivaretatt.

11.7 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging av felt I/L/F skal det dokumenteres at krav til minimumsutnyttelse og krav til uterom kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

Ved trinnvis utbygging av BB, BK1 og BK2 skal det dokumenteres at minimumskrav til antall boliger, krav til boligsammensetting og krav til uteoppholdsareal kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg: Geoteknisk vurdering, Multiconsult, datert 13.2.2017.