



Detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr. 92/104 m.fl., (21/1866)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 14.04.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over- og under grunnen, merket PKA Arkitekter AS, datert 31.03.2023 og senest endret 09.04.2026.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å omregulere området fra industri til boligformål og LNF/naturformål.

Reguleringsplanen har som mål å redusere klimagassutslipp gjennom materialbruk. Det skal være ombruk av eksisterende betonggulv som tidligere har vært benyttet til industrihall, og eksisterende betongkonstruksjoner skal knuses og nyttiggjøres innenfor planområdet. Byggematerialer skal etterstrebe bruk av naturlige materialer som eksempelvis tre. Det skal også tilrettelegges for bruk av fossilfrie anleggsmaskiner innenfor planområdet.

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)

Nærmiljøanlegg (1440)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)
Sykkelanlegg (2017)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkeringshus/-anlegg(2083)
Vann- og avløpsnett (2140)

§ 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
Naturformål (5120)

§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)

§ 12-6 - Hensynssoner
Sikringssone rundt pumpehus (190)
Flomskog og åpen flomfastmark (560)
Hensynssone Alm (560_1 – 560_7)

§ 12-7 Bestemmelsesområder
#1 Heis, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)
#2 Tursti
#3 Kjørbar gangvei
#4 Sti til elva
#5 Sti til elva
#6 Heis/trapp

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500 for det feltet som det søkes om tillatelse for. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblement, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, overvannshåndtering og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel til p-kjeller for BB1-BB13 skal være via f_KV2.
Avkjørsel til p-kjeller for BB14-20 skal være via f_KV3.

Avkjørsler til eksisterende eiendommer og TOFA-hytta er vist med piler på plankartet.

Det tillates mindre sideforskyvning av avkjørsler på plankartet, så lenge det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

§ 3.3 Parkering

3.3.1 Bil- og sykkelparkering

Ved oppføring av bebyggelse skal det etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser etter følgende krav:

Bilparkering:

Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 1,1 parkeringsplasser per. 100 m² BRA bolig.

Sykkelparkering:

Det skal etableres minimum 3,0 parkeringsplass pr. 100m² boenhet, eller 1,5 parkeringsplass per boenhet.

Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel på bakkeplan, og i tilknytning til hovedinngang. Det bør etableres overdekning for enkelte av plassene.

Det tillates etablert midlertidige adkomster til parkeringsanlegget under anleggsperioden for å ivareta en trinnvis utbygging av planområdet. De midlertidige adkomstene skal være tilbakeført til regulert areal når hele området er ferdigstilt.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører unødig merbelastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal så langt som mulig innpasses i grønnstrukturen i form av bekkedrag med regnbed eller andre fordrøyende tiltak i form av terreng og vegetasjon. Overvann skal håndteres i tråd med tretrinnsstrategien.

Det skal sikres trygge flomveier for planområdet, når det gjøres terrengendringer.

§ 3.5 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres som følge av gjennomføring av tiltak innenfor planområdet. Redskap og maskiner som brukes i forbindelse med arbeidet må bli grundig rengjort før de fraktes ut av området.

§ 3.6 Revegetering

Revegetering av sideareal og fyllinger skal benytte eksisterende vekstmasser og stedeagne arter. Alle vegskråninger skal tilsås.

§ 3.7 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende

presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå fra vegtrafikk $L_{den} > 55$ dB på fasade, så skal hver boenhet ha minst ett soverom mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles- eller privat utendørsoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2, i T-1442:2021.

Det er ikke tillatt med støyskjerm langs Leirfossvegen.

§ 3.8 Eldre tids kulturminner

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

§ 3.9 Nettstasjon og energianlegg

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 meter.

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

§ 3.10 Massebalanse

Gjennomføring av prosjektet har mål om massebalanse, og det skal dokumenteres hvordan dette sikres i forbindelse med gjennomføring.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 - BB20)

4.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal for bolig skal ikke overstige 35.000m² BRA.

Innenfor området skal det bygges minimum 400 boliger. Ved trinnvis utbygging skal det ved søknad om tiltak følge en oversikt over hvordan minimumskravet i forhold til utnyttelse, kan oppnås for hele planområdet samlet.

Areal helt eller delvis under terreng, eller tenkte plan, skal ikke medregnes i maksimalt tillatt bruksareal. Boligareal innenfor felt B20 skal medregnes i det totale bruksarealet.

Det tillates å etablere støttemurer, trappeanlegg, ramper, sportsboder, nettstasjon,

drivhus og terrasserte uterom/beplantningsfelt utenfor byggegrenser. Støttemurer kan ha en maksimal, individuell høyde på inntil 1,0 meter. Disse skal ikke medregnes i grad av utnytting. Øvrige konstruksjoner skal beregnes i samsvar med veileder for grad av utnytting, men ikke belaste bruksarealet som er avsatt til boligformål.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor areal som er vist som boligformål i plankartet. Balkonger og støttemurer for felt BB3 og i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjeller, tillates utenfor formåls grensen.

All bebyggelse skal ha minimum høyde c +16,0 på overkant gulv for plan 1.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2m utenfor boligformål, forutsatt minimum 3m fri høyde fra terreng til balkong. Det skal sikres en variasjon av type balkonger, både med tanke på utforming og dybde. Det tillates etablert mindre takoppbygg i tilknytning til heishus. Dette kan maksimalt være 0,5 meter høyere enn regulerte kotehøyder på plankartet. Takoppbygg skal være trukket inn med minimum 2m fra fasadeliv. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen ellers.

4.1.4 Utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg. Fargesetting skal være i samsvar med Trondheims paletten. Bebyggelsen skal ha sømløse overganger til sine terrengmessige omgivelser, og med god jordoverdekning. Svalganger tillates i begrenset omfang og kun innenfor BB8 og BB12.

Ny bebyggelse skal etableres med blågrønne tak. Hvis det dokumenteres tilfredsstillende blågrønn faktor for området totalt sett, kan kravet om blågrønne tak fravikes etter nærmere begrunnelse.

Ombruk skal gjennomføres i en kombinasjon med murpuss og/eller annen materialbruk.

Det skal etableres vegetasjon mellom felt BB19 og gnr/bnr. 92/92. Det tillates ikke balkonger mot sør innenfor felt BB19. Det skal etableres skrå tak for rekkehusene i felt BB13 og BB14.

4.1.5 Leilighetsfordeling

Minimum 50 prosent av leilighetene skal være 3-roms eller større, hvorav minimum 10 % skal være 4-roms eller større. Inntil 20 % av leilighetene kan være 2-romsleiligheter. Det tillates ikke ett-romsleiligheter. Det tillates ikke ensidig nord- eller østvendte leiligheter.

Innenfor felt BB13 og BB14 skal det etableres rekkehus.

Innenfor felt BB20 tillates det inntil 8 boenheter. Leilighetene skal være over to plan, ha minimum fasadebredde på 8 meter, ha minimum innvendig etasjehøyde på 2,6 meter og være minimum 100m².

4.1.6 Fellesarealer innendørs

Det skal settes av fellesareal innendørs i samsvar med KPA § 10.3. Det skal sikres arealer i tilknytning til felt BB3, BB8 og BB20. Det tillates også at slike arealer etableres innenfor flere felt. Størrelsen på et innendørs fellesareal skal minimum være 30m² og maksimum 150m².

§ 4.2 Uterom for boliger (UTE1-UTE7)

UTE1 – UTE7 skal være felles uterom for alle boligene i tilliggende boligfelt.

Uterommene skal ha minimum terrenghøyde på c+16,0, av hensyn til uønskede hendelser som 200-årsflom i Nidelva.

Krav til uterom for boliger skal være i samsvar med kommuneplanens arealdel § 10.4, vedtatt av bystyret 27.03.2025. Ved beregning av krav til uterom skal parkering helt eller delvis under terreng og svalganger, ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 60 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå eller lokk/dekke over parkering, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Felles uterom og lekeplasser skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset området bruk som uteoppholdsareal.

Uterom for boliger skal ha soner for opphold, lek, og et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede /stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Uterom for boliger skal tilrettelegges for beplantning, med minste gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5m over p-kjeller. Ved planting av større trær over p-kjeller skal det være minst 1,0 meter jordoverdekning i rotsonen. Etablering av nye trær skal plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen. Evt. gatetrær skal ha et rotvolum på minimum 15m³.

Det skal beplantes minimum 10 trær i felles uteareal på tak av parkeringskjeller, som kan bli større enn 10 meter. Trærne skal ha minimum 1 meter jorddybde og Trondheim kommune sine normtegninger for planting av trær skal benyttes for å sikre tilstrekkelig rotvolum. Områder for større trær bør opparbeides som forhøyninger i terreng.

Mindre konstruksjoner som drivhus, sykkelskur, pergolaer, redskapsbod eller tilsvarende, tillates innenfor UTE1-7. Det tillates inntil 8 p-plasser til besøkende langs f_KV3, hvorav to tilpasses HC.

Høyde på terreng for uteopphold skal være minimum kote +16,0 grunnet evt. framtidig flom i Nidelva.

Det tillates opparbeidelse av privat uteareal på terreng utenfor boenheter i 1.etasje.

Det skal sikres forbindelse fra BB16-BB18 og ut til UTE6, i form av tilkomst til heis/trapperom.

§ 4.3 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle feltet. Det skal i tillegg vises en overordnet illustrasjonsplan for hele planområdets samlede uterom.

Detaljert utomhusplan skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende- og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, snøopplag, overvannshåndtering og leke- og rekreasjonsareal.

Utomhusplan som følger byggesøknadene skal redegjøre for den totale utbyggingsrekkefølgen, og slik at det til enhver tid sikres tilstrekkelig felles uteoppholdsareal for de som bor i området.

Terrengforskjell mellom ferdigstilte byggetrinn og eksisterende situasjon skal ha en midlertidig utforming og overgangssone, som gjør areal som ikke er utbygd både brukbare og trygge.

Gjennomføringsplanen som følger planforslaget, skal være retningsgivende for utbyggingen.

§ 4.4 Nærmiljøanlegg (NMA)

Det skal etableres nærmiljøanlegg i samsvar med plankartet. Nærmiljøanlegget skal tilrettelegges som kvartalslekeplass og et allment tilgjengelig torg.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg (o_RA)

Innenfor arealet skal det etableres stasjonært avfallssuganlegg. Anlegget skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes hovedinngangsdør.

Returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke inngår i avfallssug, tillates etablert innenfor o_RA. Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall.

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o_RA.

Det tillates etablert vedlikeholdsstasjon for sykkel innenfor o_RA.

§ 4.6 Parkeringshus/-anlegg (f_PH)

Innenfor f_PH tillates etablert parkeringskjeller for alle boligene innenfor planområdet. Det tillates også etablert tekniske rom for boligene samt boder og andre felles funksjoner for boligene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_KV1, f_KV3, f_KV4, f_KV5)

Det tillates tilpasning av o_KV1 i tilknytning til kollektivholdeplassene.

f_KV3 skal opparbeides som en del av første byggetrinn, og skal sikre kjørbare atkomst til felt BB16-BB19, TOFA-hytta og beredskapsutrykning via bestemmelsesområde #3. f_KV3 ferdigstilles med toppdekke kun for kjøreareal som gir nødvendig adkomst til respektive byggetrinn for bolig som er gitt brukstillatelse.

f_KV2 skal opparbeides som nedkjøringsrampe til p-kjeller for feltene BB1-BB15.

f_KV1 skal opparbeides som felles kjøreveg for gnr/bnr. 92/37, 92/69 og 92/63.

§ 5.2 Fortau (o_FO1, o_FO2, o_FO3, f_FO1, f_FO2)

Arealene opparbeides som fortau.

§ 5.3 Sykkelanlegg (o_SA1)

Arealet opparbeides som sykkelfelt.

§ 5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3)

Arealene skal benyttes til vegetasjon.

§ 5.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_AVT1, o_AVT2, f_AVT1)

Arealene o_AVT1 og o_AVT2 skal opparbeides som sideareal til holdeplassen o_KH2. Belegg for arealet avtales i dialog med Trondheim kommune. f_AVT1 skal opparbeides som sideareal til adkomstvegen f_KV3, og sikre en god overgang mot eiendomsgrensen til gnr/bnr. 92/58.

§ 5.6 Kollektivholdeplass (o_KH1 – o_KH3)

Arealene opparbeides som kollektivholdeplass. Utforming skal godkjennes av AtB og Trondheim kommune.

§ 5.7 Felles parkering (f_P1, f_P2)

Det tillates langsgående besøksparkering innenfor f_P1 og f_P2. Det tillates maksimalt 8 p-plasser totalt innenfor de to feltene.

§ 5.8 Vann- og avløpsnett

Innenfor arealet o_VAN tillates etablert pumpehus. Det skal sikres tilkomst med servicebil fram til pumpehuset.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Det tillates ikke privatisering i naturområdene.

§ 6.1 Naturformål (o_N1)

Naturområdet o_N1 skal bevares og styrkes som et variert skogområde med viktige økologiske funksjoner for fugl og annet vilt. Det tillates ikke inngrep i naturområdet som kan forringe den økologiske funksjonen. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates. Inngrep i og fjerning av vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og samråd med naturforvaltninga i kommunen.

§ 6.2 Naturformål (o_N2)

Naturområdet langs Nidelva o_N2 skal naturrestaureres og styrkes som et sammenhengende vegetasjonsbelte. Det tillates ikke inngrep i naturområdet som kan forringe den økologiske funksjonen. Det skal gjennomføres naturrestaurering for å reetablere kantsonen langs elva på begge sider av turstien. Det skal revegeteres med variert vegetasjon etter samråd med biolog og med naturforvaltninga i kommunen, hvor det skal etterstrebtes stedege arter. Nidelvstien tillates etablert gjennom naturområdet, jf. bestemmelsesområde §9.2. Det tillates etablert to mindre stier som illustrert i illustrasjonsplanen, mellom boligbebyggelsen og ned til Nidelvstien. Inngrep i og fjerning av vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og samråd med naturforvaltninga i kommunen.

Den eksisterende Nidelvstien skal revegeteres.

§6.3 Naturformål (o_N3)

Det tillates inngrep i eksisterende grønnstruktur i forbindelse med bygging av p-kjeller og boligbebyggelse. Etter ferdigstillelse skal terrenget fylles inn mot p-kjeller mot øst, og revegeteres med stedegen vegetasjon.

Det tillates terrengmessig arrondering øst for UTE7, med naturrestaurering i permanent situasjon.

Hvis geoteknisk prosjektering anbefaler sikkerhetstiltak innenfor o_N3 tillates dette av hensyn til området sin sikkerhet, men skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_FLVS)

Det skal i forbindelse med anleggsfasen gjennomføres habitatforbedrende tiltak for fisk, i form av utlegging av gytegrus og større stein i den delen av Nidelva som grenser til planområdet. Det skal utarbeides en plan for gjennomføring av tiltakene av fagpersoner med fiskeøkologisk kompetanse. Planen skal gjennomføres i samråd med fagpersoner med relevant fagkompetanse hos Trondheim kommune. Innkjøp av gytegrus og stein samt plan for gjennomføring av tiltakene skal påkostes av tiltakshaver.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.1 Andre sikringssoner - sikringssone rundt pumpehus (190)

Det er en egen sikringssone rundt pumpehuset. Atkomst til pumpehuset skal fortsatt være fra sør, med atkomst via Leirfossparken.

§ 8.2 Flomskog og åpen flomfastmark (H560_1)

Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonen, bortsett fra opparbeiding til sti innenfor #5.

§ 8.3 Hensynssone alm (H560_2-8)

Eksisterende almetrær innenfor hensynssonen skal bevares. Almetre lengst mot sør (H560_2) tillates flyttes lenger mot nord, hvis rotsone eller ernæringssonen kommer i konflikt med nedkjøringsrampen.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Heis – funksjons- og kvalitetskrav bygn. Anlegg og utearealer (#1)

Det tillates etablert heis #1 for allmennheten innenfor UTE 7. Heis skal etableres hvis kravet om universell utforming fram til kollektivholdeplass o_KH1 og 2 må løses her.

§ 9.2 Tursti (#2)

Det skal etableres tursti i samsvar med bestemmelsesområdet. Det kan etableres inntil to sosiale soner langs Nidelvstien. Det tillates avvik fra det inntegnede bestemmelsesområdet, hvis arbeidet med teknisk plangodkjenning vurderer det som en mer hensiktsmessig løsning for naturmiljøet. Endelig plassering av tursti skal avklares i forbindelse med utomhus-/landskapsplan for området, og skal godkjennes av Trondheim

kommune.

Trasé for tursti skal forelegges Statkraft som grunneier for godkjenning.

§ 9.3 Kjørbar gangvei (#3)

Det skal etableres kjørbare gangveier fram til TOFA-hytta som ligger innenfor gnr./bnr. 92/28. Gangveien skal også fungere som kjørevei for beredskapskjøretøy med tanke på tilkomst til Nidelva.

Det tillates kjørbare turveg fram til Kroppanhølen og TOFA sin hytte. Turvegen skal også ivareta framkommelighet for servicebil for Statkraft og utrykningskjøretøy for Trøndelag Brann- og Redningstjeneste, men kun som direkte tilkomst til elvebredden ved Kroppanhølen.

§ 9.4 Sti til elva (#4 og #5)

Det skal etableres sti fra Nidelvstien (#2) og ned til elvebredden. Denne skal tilrettelegges med tanke på tilkomst for laksefiske. Sti skal etableres med subus og permeabelt dekke. Bredde på sti skal ivareta framkommelighet for laksefiskere, og kan være inntil 1,0 meter bredde, da hensynet til kantsonevegetasjon skal prioriteres.

§ 9.5 Heis / trapp (#6)

Det tillates etablert trapp og heis som forbindelse mellom p-kjeller og UTE6. Volumet skal tilpasses uteoppholdsarealet, og tilrettelegges med tanke på beboerne i felt BB13, BB14 og BB15. Trapp- og heishus kan med fordel integreres som en del av bebyggelsen i tilknytning til BB14.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en detaljert plan for anleggsfasen. Planen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Plan for anleggsfasen skal sikre tilfredsstillende uteoppholdsareal for nye beboere i området, selv om det samtidig pågår anleggsvirksomhet.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for 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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442.

Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Tiltaket må ikke føre til partikkelavrenning eller annen negativ påvirkning på Nidelva, verken under anleggsperioden eller etter ferdigstilling.

§ 10.2 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, ”opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider”. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forelegges forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 10.3 Energianlegg

Ved utbygging eller hovedombygging over 500 m² BRA skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 10.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen.

Oppfylling for områdene BB1-BB15 skal utføres først. Hvis det avdekkes behov for masseutskifting, skal forbelastning etableres mens oppfylling pågår.

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 10.5 Teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk plan for vann og avløp inkludert plan for overvannshåndtering, skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Ved søknad om tiltak for delfelt skal det dokumenteres at alle planer er utarbeidet i tråd med overordnet VA-plan for planområdet. Overordnet VA plan skal legges ved søknad om tiltak innenfor hvert felt.

§ 10.6 Parkering

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for parkeringskjeller

som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

§ 10.7 Støy

Med søknad om byggetiltak skal det følge støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt.

§ 10.8 Plan for utbyggingsrekkefølge

Plan for utbyggingsrekkefølge i dokument «gjennomføringsplan» sist revidert 23.01.26 skal legges til grunn for utbyggingen. Det kan tillates avvik fra utbyggingsrekkefølgen, men dette må begrunnes på en slik måte at uteoppholdsareal, trafiksikkerhet, gangveger mm ivaretas for beboerne i området.

§ 10.9 Renovasjon

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

§ 11.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse for bolig.

f_KV3 med tilgrensende fortau skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 11.2 Uterom

Felles uterom med leke- og oppholdsarealer direkte tilgrensende hvert enkelt felt for bolig, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Det skal også redegjøres for at uteoppholdsarealene er store nok for det antall boenheter / bruksarealet som tas i bruk.

Kvartalslekeplass i NMA skal opparbeides før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

§ 11.3 Ombrukskartlegging

Det skal foreligge en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse og masser før det gis tillatelse til riving av bebyggelse innenfor planområdet.

§ 11.4 Avfallssugterminal

Stasjonært avfallssug skal være etablert i henhold til godkjente planer før brukstillatelse. Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 100 boliger med midlertidig renovasjonsløsning.

Midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune

før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 11.5 Kollektivholdeplass

o_KH1-2 skal være opparbeidet før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

§ 11.6 VA-anlegg

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonsteknisk norm”.

Pumpestasjon for håndtering av avløpsvann fra planområdet, skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk.

Norm for blågrønn faktor skal legges til grunn i forbindelse med detaljprosjektering. Det skal utarbeides blågrønn faktor for hele området som følger de respektive byggesøknadene. Det tillates avvik i forbindelse med gjennomføring av enkeltfelt, forutsatt at den samlede blågrønn faktoren ivaretas.

§ 11.7 Grønnstruktur (o_N2)

Det skal utarbeides en egen landskapsplan, for opparbeidelse av o_N2. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

Nidelvstien, med opparbeidelse av sosiale plasser langs turstien, og forbindelser mellom boligfeltene og Nidelvstien skal opparbeides før nærmeste boligfelt tas i bruk. Utemøblement skal gjennomføres som fastmonterte installasjoner.

Hele stien skal være ferdig etablert før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

Nidelvstien skal være framkommelig og sammenhengende gjennom hele anleggsprosessen. Dette kan gjennomføres ved å koble sammen ny og gammel sti, som sikrer framkommelighet gjennom o_N2.

§ 11.8 Fremmede arter

Før tiltak kan igangsettes, skal fremmede arter innenfor planområdet registreres, og det skal lages en plan for å hindre spredning.

§ 11.9 Opparbeidelse av offentlig veianlegg

Offentlige veianlegg skal være teknisk godkjent av veimyndigheten før opparbeidelse kan gjennomføres.

§ 11.10 Habitatsforberedende tiltak for fisk i Nidelva

Før det tillates arbeid med jordmasser som kan ha en konsekvens for fisk i Nidelva, skal habitatsforbedrende tiltak for fisk i Nidelva være gjennomført.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).