



## Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering, offentlig ettersyn Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.04.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult/Dyrvik arkitekter, datert 27.10.2021 senest endret **XX.XX.2022**

### 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for utbygging av en fremtidsrettet, klimavennlig bydel på Brøset. Området skal ha god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet. 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 FNs klimapanel sine anbefalinger for å unngå farlige klimaendringer.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Privat/offentlig tjenesteyting, inkludert bevertning (1800)
- Offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse (1900)

#### Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

- Parkering (2080)
- Renovasjonsanlegg, energianlegg og/eller tekniske anlegg, samt privat/offentlig tjenesteyting (2900)

#### Grønnstruktur

- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

#### Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1, aktivitetsaksen
- Bestemmelsesområde #2, forbindelse
- Bestemmelsesområde #3, turvei ravine
- Bestemmelsesområde #4, skoleveg

### **3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

#### **3.1 Offentlige områder**

3.1.1 Alle områder angitt med o\_ på plankartet skal være offentlige.

#### 3.1.2 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides forprosjekt for området for vann og avløp (VA), som skal godkjennes av Trondheim kommune. Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Trondheim Kommune skal godkjenne en slik plan innen 12 uker fra den er mottatt. Dersom slik godkjenning ikke foreligger innen 12 uker, så vil planene være å anse som godkjent. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp.

#### **3.2 Styringsverktøy klima**

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressourcenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse må det foreligge:

- a) et miljøoppfølgingsprogram eller strategi for miljøsertifisering som redegjør for hvordan miljømålene skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder. Miljøoppfølgingsprogrammet følger opp tiltakene og målene definert i Kvalitetsprogram bærekraft, Norconsult 2021
- b) et klimagassbudsjett og –sluttregnskap som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

#### **3.3 Støy**

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene for gul støysone

under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a. For boenheter med støynivå  $L_{den} > 55$  dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- b. For boenheter med støynivå  $L_{den} > 60$  dB på fasade, må hver boenhet minst ett soverom og et oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- c. Det tillates avvik fra krav om minst ett oppholdsrom mot stille side for inntil 10% av boenheter med støynivå  $L_{den} 55 - 60$  dB. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.
- d. Det tillates inntil 30 boenheter med soverom mot dempet fasade i øvre del av gul sone (mellom 60 og 65 dB). Støyskjermet balkong utenfor soverom kan aksepteres som kompensierende tiltak.
- e. Det tillates ikke boliger eller annen støyfølsom bebyggelse med støynivåer  $L_{den} > 65$  dB på fasade.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

#### Helsebygg:

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

- Bygget oppnår en stille side hvor flest mulig pasientrom skal etableres.
- Helsebyggene skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

#### Skole og barnehage:

Det tillates at fasader på ny skole og nye barnehager ligger i gul støysone under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Skole og barnehage skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal slik at  $L_{den} < 55$  dB oppfylles i 1 meters høyde.

#### Eksisterende bebyggelse langs samleveger:

Eksisterende støyfølsom bebyggelse som får en økning på 3 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, eller støynivå som overskrider  $L_{den} 60$  dB på fasade eller uteplass fra veger i planområdet, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen. Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass ( $L_{den} 55$  dB) og/eller kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse D) skal oppfylles og C) skal tilstrebes- der det blir økt trafikk på eksisterende veg.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

### **3.4 Vilkår om forurenset grunn**

Før det kan gis igangsettingstillatelse, 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 vedlegges søknad.

### **3.5 Energi**

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, jf. § 2.2 b i områdereguleringsplan for Brøset.
- Alle bygninger innenfor planområdet skal av hensyn til samfunnssikkerhet og eventuell levering av energi fra planområdet ha tilknytning til eksternt strømforsyningsnett.

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

### **3.6 Geotekniske forhold**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

### **3.7 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 bebyggelsen. Fotodokumentasjon skal avklares med byantikvaren og fotoene skal arkiveres på byggesaken.

### **3.8 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, godkjent av Trondheim kommune, for bruk av matjord som fjernes.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

#### **4.1.2 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte gesimshøyder.

Avstand mellom bygningsvolum skal være minimum 4 meter.

Balkonger tillates utkraget inntil to meter utenfor viste byggegrenser, men ikke ut over formålsgrense. Markterrasser tillates oppført med minimum én meters avstand fra formålsgrenser.

Parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering og boder o.l. helt eller delvis under nytt terreng skal plasseres innenfor byggegrense for areal under terreng. Kulverter som forbinder de underjordiske parkeringsanleggene, kan ha en bredde på maksimum 18 meter under gatetun.

Nettstasjoner, overdekket sykkelparkering, murer, mindre konstruksjoner og boder for hageutstyr o.l. kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrense.

#### **4.1.3 Byggehøyder**

Nødvendige tekniske installasjoner inkludert trapp og heis for adkomst til takterrasse kan bygges over regulert tillatt gesimshøyde. De skal trekkes minimum én meter inn fra gesims, og kan

maksimum dekke 20 % av takflata.

Over regulert høyde tillates det oppført solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendige rekkverk for takterrasse. Utforming og fargebruk skal samsvare med utformingsprinsipper for underliggende bebyggelse.

#### 4.1.4 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse er angitt for hvert felt. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner, utkragede balkonger og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning. Mindre konstruksjoner som drivhus, pergolaer, redskapsbod, eller tilsvarende, kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning.

Låvebygning og stabbur (BKB1 og BKB2) kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning.

#### 4.1.5 Utforming av bebyggelse

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at utbyggingen skaper et helhetlig uttrykk, men med variasjon mellom kvartalene. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer med lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

Det er tillat med ensidige leiligheter mot øst dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende dagslys.

Det tillates svalgang inn mot gårdsrom i BS3, BS4 og BS5.

Felt BS1-BS5 og o\_BOP1 skal ha minst en åpning mellom gårdsrom og offentlig grønnstruktur. Åpningen skal ha en bredde på min. 8 meter og kan ikke være overbygd. Mot o\_SKV2 skal felt BS1-BS3 ha minst en åpning på bakkeplan.

Det skal sikres adkomst og orienterbarhet til opparbeidet uteareal.

Adkomst til uterom til boliger over næringslokaler i felt BS4, som har en høy førsteetasje, skal etableres via trapp med henvendelse mot o\_GF5. Trappen skal ha minimumbredde 4 meter.

#### 4.1.6 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkerings- eller bodareal helt eller delvis under terreng ikke medregnes, heller ikke svalganger og balkonger. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles. Det tillates å medta felles takterrasser o.l. som fellesuterom i beregningen.

For felt B1 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskap.

For felt B2 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskap.

For felt B3 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF4 kan medregnes i uteromsregnskap.

For felt B4 gjelder at inntil 33% av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskap.

For felt BS1 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

For felt BS2 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF4 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

For felt BS3 gjelder at inntil 33 % av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

For felt BS4 gjelder at inntil 33 % av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

For felt BS5 gjelder at inntil 100 % av felt o\_GF1 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene. Felt o\_GP1 kan medregnes i uteromsregnskapet for felt BAA. Inntil 900m2 av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskapet for barnehage i felt BBH.

Utforming av bebyggelse, gater, plasser og grøntareal skal følge prinsipper i overordnet landskapsplan og kvalitetsprogram, datert 16.09.2021.

Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 meter.

#### 4.1.7 Grønn overflatefaktor - GOF

Det skal sikres en minimumsverdi for GOF i henhold til tabellen vist under.

<i>Reguleringsformål</i>	<i>felt</i>	<i>GOF</i>
<i>Boligformål</i>	B1-4	0,6
<i>Sentrumsformål</i>	BS1-5	0,3
<i>Offentlig tjenesteyting</i>	o_BOP1, o_BOP2, BBH	0,6
<i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	BAA, SAA	0,3

Grønn overflatefaktor beregnes i samsvar med vedlegg 2 til bestemmelsene for områdeplan for Brøset, «Grønn overflatefaktor», datert 08.03.2013. Tilgrensende friområder kan regnes inn i grønn overflatefaktor i samsvar med oversikten i § 4.1.5. i bestemmelsene til områdeplanen

#### 4.1.8 Utomhusplan

Med første søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt. Utomhusplan skal vise stigningsforhold mtp. på universell utforming. Utomhusplanen skal vise overganger til nærmeste felt og grønnstruktur.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing (varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil) renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal, samt plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon, nedkast til avfallssug m.m. Utomhusplan skal vise stigningsforholdet frem til inngangsparti, frem til alle aktivitetsareal og videre til gangvegnettverk.

#### 4.1.9 Boligsammensetning

Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms eller større. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms. Det tillates inntil 10% ett-roms. Alle boligene skal sikres tilgang til felleshus, jf. pkt 4.1.10.

#### 4.1.10 Fellesarealer og forsamlingslokale

Det skal etableres fellesarealer per boligområde som definert i områdeplan. Fellesarealene skal inneholde:

- gjesterom/overnattingsrom (0,03 per boenhet)
- forsamlingslokaler med minstestørrelse på 75 m<sup>2</sup> med tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> i direkte tilknytning.
- verkstedsrom med minstestørrelse på 50 m<sup>2</sup>.
- boder for fellesutstyr

Forsamlingslokaler kan samles for flere boligfelt. Låven og stabburet inngår i regnskapet for forsamlingslokale for reguleringsplanen.

#### 4.1.11 Bilfritt planområde

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges til rette for et transportsystem som prioriterer fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikk, fremfor privatbiler.

- Gårdsrommene skal være bilfrie. Begrenset bilkjøring kan tillates for utrykningskjøretøyer, flyttetransport. Det tillates ikke etablert andre parkeringsplasser for biler eller andre motorkjøretøy innenfor planområdet enn de som er nevnt i bestemmelsene.
- Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via mobilitetskjellere.

#### 4.1.12 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler. Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringskjeller til andre felt.

#### 4.1.13 Krav til utforming og bruk av mobilitetskjellere

Mobilitetskjellere utformes etter følgende prinsipper:

- Mobilitetskjellere skal tilrettelegges slik at det er enklere å velge miljøvennlig transport foran privatbil, dvs. gange, sykkel, deleordninger og/eller kollektivtransport.
- Alle beboere går forbi sykkelparkeringsareal, før de kommer til privatbilen
- Det etableres egne nedkjøringsramper/ adkomster for syklistene.
- Kjøresoner til heis/ trapp i parkeringskjeller og adkomsten til denne dimensjoneres i høyde for nyttetraffic, med minimum fri høyde på 2,3 meter.
- Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet.

#### 4.1.14 Bil- og sykkeldeling

Det skal settes av areal til minimum 3 transportsykkelplasser for delesykkel pr. mobilitetskjeller.

Det skal settes av minimum 3 ordinær bilparkeringsplass til bildeling pr. mobilitetskjeller.

Det skal settes av særskilte plasser for nyttetraffic og tilbringertjeneste i hver mobilitetskjeller

#### 4.1.15 Midlertidig parkeringsløsninger i påvente av etablering av mobilitetskjellere

Inntil 50% av boligene innenfor planområdet er tatt i bruk, kan det benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke den andelen av plasser som skal etableres i andre felt. Disse plassene skal etableres innenfor planområdet på arealer som i detaljplanen er vist som byggeområder, og må ha adkomst via Tungasletta.

#### 4.1.16 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 2,5 p-plasser pr. boenhet, hvor minst 1/3 av plassene skal plasseres på terreng eller i første etasje. Maksimum 1/3 kan plasseres uten overdekning i gårdsrom. Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for transportsykler.
- Kontor: Min. 3 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.
- Forretning og service: Min. 2,5 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

Parkeringsdekning for bil skal være:

- Bolig, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5: Maksimum 0,55 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet
- Bolig, felt B1, B2, B3, B4: Maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet
- Kontor: maks. 0,5 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Parkeringsplasser beholdt bildeling, nyttekjøretøy og tilbringertjeneste vil komme i tillegg til

angitt makskrav.

Bilparkering for bolig tillates kun i mobilitetskjellere lokalisert innenfor felt angitt med byggegrenser i plankart, iht. områdeplan, vertikalnivå U1 (regulering under grunnen).

#### 4.1.17 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP2

Det tillates 4 parkeringsplasser for forflytningshemmede, innenfor o\_BOP2.

Parkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor felt o\_SPA kan benyttes i tillegg til egne plasser innenfor feltet.

Det skal legges opp til sykkelparkering for minimum 210 elever. I tillegg skal det etableres 32 sykkelparkeringsplasser for ansatte. Det skal legges til rette for at alle sykler og sykkelvogner kan låses fast. Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn må hensyntas.

#### 4.1.18 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting, Felt BBH – barnehage

Det tillates å etablere «drop off» situasjon for bil, og to HC parkeringsplasser ved barnehagen.

For barnehagen skal det etableres 55 sykkelparkeringsplasser og 5 sykkelvognplasser for ansatte og foreldre. Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn må hensyntas.

#### 4.1.19 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting, Felt o\_BOP1 – helse- og omsorgssenter

Det tillates opparbeidet inntil 57 parkeringsplasser i mobilitetskjeller under helsesenteret, hvor av minimum 5 % skal tilpasset forflytningshemmede.

For helse- og velferdssenteret skal det per tiende årsverk etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende. Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn må hensyntas.

Det tillates inntil 3 parkeringsplasser på terreng.

#### 4.1.20 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting/næring, felt BAA – sykepostbygget

Parkering for handikappede og sykkelparkering skal sikres parkering og nød / nytte frem til hovedinngang.

#### 4.1.21 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge et forprosjekt og en teknisk plan for renovasjon som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Alle boliger, skole, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg som skal etableres innenfor felt SAA. I tillegg skal det etableres returpunkter i nedgravde containere. Punkt for nedkast skal være maksimum 50 meter fra hovedinnganger og legges i oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. Det skal tilrettelegges for renovasjonsbil.

Næringsavfall skal være innomhus eller i nedgravde containere på egen grunn. Det skal vurderes om næringsavfall skal gå i avfallssuget.

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning, med nedgravde avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift. Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.



Det skal være et rom for farlig avfall i terminalbygget.

Det skal være nedgravde containere for de typer avfall som ikke kan gå i avfallssuget. Returpunkt skal plasseres i tilknytning til avfallssugsentral.

Barnehage, HVS og skole skal ha nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i avfallssuget. Adkomst til disse redegjøres for ved søknad om teknisk plangodkjenning iht. norm.

Barnehage, hvs og skole skal ha innkast innomhus til avfallssuget.

Før brukstillatelse kan gis, skal stasjonært avfallssug og returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

Det tillates midlertidig brukstillatelse for inntil 150 boliger med midlertidig renovasjonsløsning.

#### 4.1.22 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann. Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

#### 4.1.23 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og -områder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for alle områder angitt med «f» først i feltbetegnelse i plankartet. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

#### 4.1.24 Anleggsfasen

Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

Med første søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønstre for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden. Det skal redegjøres for tiltak for å forhindre spredning av eventuelle uønskede fremmede arter som en følge av bygge- og anleggsvirksomheten.

Adkomst for anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

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-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## 4.2 Boligbebyggelse, felt B1, B2, B3, B4

### 4.2.1 Bruk

Arealene skal benyttes til boligformål, og tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under §4.1.10

### 4.2.2 Utnyttelse

#### **Boligbebyggelse, felt B1**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7800 m<sup>2</sup>.

### **Boligbebyggelse, felt B2**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5500 m<sup>2</sup>.

### **Boligbebyggelse, felt B3**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6000 m<sup>2</sup>.

### **Boligbebyggelse, felt B4**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6600 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Kjøreadkomst

Det tillates kjøreadkomst fra f\_SKV via kjeller med inngang på B1.

### **4.3 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5**

#### 4.3.1 Bruk

Arealene skal hovedsakelig benyttes til boligformål med tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under § 4.1.10. I første etasje ut mot felt SVT/SVG, skal det etableres utadrettet virksomhet som: forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning og/eller «bokaler».

#### 4.3.2 Utnyttelse

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS1**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 13000 m<sup>2</sup>.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS2**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14100 m<sup>2</sup>.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS3**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7400 m<sup>2</sup>.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS4**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 6800 m<sup>2</sup>.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS5**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 20200 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.3 Plassering og utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen. Det tillates lokale tilbaketrekninger mot felt o\_SKV2 kollektivgata. Førsteetasjer med fasade direkte mot o\_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et variert gaterom.

#### **Boligbebyggelse, felt B1**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom to og maksimalt tre etasjer.

#### **Boligbebyggelse, felt B2**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

#### **Boligbebyggelse, felt B3**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom to og maksimalt fem etasjer..

#### **Boligbebyggelse, felt B4**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer..

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS1**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS2**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt sju etasjer.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS3**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS4**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom en og maksimalt fem etasjer.

#### **Sentrumsbebyggelse, felt BS5**

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom en og maksimalt åtte etasjer.

#### **4.3.4 Kjøreadkomst**

Det tillates kjøreadkomst fra o\_SKV2 kollektivgata, via kjeller med inngang på o\_BOP1.

Det tillates adkomst til mobilitetskjeller i BS1, BS2 og BS4 via felt o\_SKV2, kollektivgata.

### **4.4 Offentlig tjenesteyting, – barnehage**

#### **4.4.1 Bruk**

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt BBH. Det tillates kjøreadkomst til barnehage via gatetun. Det skal etableres minimum 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per barn.

#### **4.4.2 Utnyttelse**

##### **Barnehage, felt BBH**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 920 m<sup>2</sup>.

### **4.5 Offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP2– Barnehage, undervisning og fleridrettshall/basishall/svømmehall**

#### **4.5.1 Bruk**

Arealet skal benyttes til skole- og barnehageformål med tilhørende funksjoner, samt fleridrettshall, basishall, svømmehall og andre relaterte funksjoner. Andre relaterte funksjoner kan også omfatte et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel.

#### **4.5.2 Utnyttelse**

##### **Offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP2**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24600 m<sup>2</sup>.

#### **4.5.3 Plassering og utforming av bebyggelse**

Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen mot felt o\_SKV2 kollektivgata. Det tillates lokale tilbaketrekninger. Førsteetasjer med fasade direkte mot o\_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et variert gaterom.

Bygningsvolumer skal trappes ned mot sør. Det skal være varierte høyder og gesims mot felt

o\_SKV2, kollektivgata. Det skal være åpne og utadretta funksjoner inn mot ganglinjene og aktivitetsaksen. Hovedinngangen skal knyttes til forplassen felt o\_ST2. Det skal være visuell kontakt fra gata og inn i bygningsvolumenes første etasje. Byggets innhold skal fremtre som et positivt tilskudd til omgivelsene.

Hallens innendørs aktiviteter skal eksponeres slik at det er visuell kontakt mellom inne og ute.

Besøksinngang for administrasjon, flerbrukshall og andre utadrettede funksjoner ved skolen skal henvende seg mot felt o\_SKV2, kollektivgata. Elevinnganger skal henvende seg mot felt o\_GP1.

Ny bebyggelse skal ha minimum 50% grønne tak (sedum, gress eller annen vegetasjon).

Det tillates kulvert mellom kjellere under bestemmelsesområde #1 Aktivitetsaksen.

#### 4.5.4 Utearealer for skolen

Utearealer for elevene skal opparbeides innenfor skolens tomt og felt o\_GP1, alt med direkte tilknytning til skolebygget. Hele felt o\_GP1 kan regnes inn i krav til uteoppholdsareal.

Uteareal på skoletomt og areal innenfor felt o\_GP1 skal opparbeides som et sammenhengende lekeområde for skolebarna. Den totale størrelsen på tilgjengelig uteareal for elevene innenfor o\_BOP2 og o\_GP1 er i tråd med anbefalinger gitt i kommuneplanens arealdel, som er minimum 25 m<sup>2</sup> godt egnet uteoppholdsareal per elev.

50% av uteoppholdsarealet skal være solbelagt mellom kl. 10-15.00 ved vårjevndøgn.

Skolens utearealer skal være et område hvor barn, unge, voksne og eldre kan møtes gjennom hele dagen, til opplevelser innen undervisning, idrett, fritid, natur- og kulturopplevelser. Uterom mellom bebyggelse skal knyttes opp mot de åpne landskapsrommene slik at disse drar nytte av hverandre.

#### 4.5.5 Plassering og utforming av bebyggelse, barnehage

Gjenbruk av materialer skal vurderes. Bebyggelsen kan ha skrå takflater over gesimshøyde.

#### 4.5.6 Utearealer for barnehagen

Lekeareal ute skal være minimum 25 m<sup>2</sup> per barn.

Barnehageanleggene skal være en ressurs for nærmiljøet, og utformes for sambruk gjennom hensiktsmessig soneinndeling og tilrettelegging for variert og vekslende bruk.

Barnehagen skal plasseres med god sammenheng mellom innganger og uteområder, og det skal være sol på minimum 50 % av lekearealene i tidsrommet 10:00 – 15:00, den 21. februar.

Barnehagens utearealer skal være inngjerdet. Minimum 80 % av gjerdelinja skal ha en gjennomsliktig utforming, og maks gjerdehøyde skal være 150 cm. Det skal etableres minimum to inngangsporter langs inngjerdingen.

Eksisterende trær innenfor felt o\_BOP2 skal vurderes, og ivaretas hvis ansett som bevaringsverdig. Vurdering skal utføres av person med fagrelevant kompetanse.

#### 4.5.7 Kjøreadkomst

Det skal kun legges til rette for kjøreadkomst fram til o\_BOP2 for varelevering, for

forflytningshemmede og tjenestebiler/drift. Kjøreadkomst skal være fra felt o\_SKV2 via felt o\_SGV. Varelevering fra felt o\_SPA tillates også.

#### **4.6 Offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP1 – helse-/omsorgsinstitusjon**

##### 4.6.1 Bruk

Arealet skal i hovedsak benyttes til et helse- og velferdssenter med sykehjem og tilhørende funksjoner. Det tillates også etablering av omsorgsboliger som del av helse- og velferdssenteret. Det tillates næringsformål, disse skal fortrinnsvis plasseres mot kollektivgata. ~~Andre funksjoner som kulturrealerte 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. Andre funksjoner kan også omfatte et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel~~

##### 4.6.2 Utnyttelse

#### **Offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP1**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12000 m<sup>2</sup>.

##### 4.6.3 Plassering og utforming av bebyggelse

- Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen mot felt o\_SKV2 kollektivgata. Det tillates lokale tilbaketrekninger. Førsteetasjer med fasade direkte mot o\_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et variert gaterom. Hovedatkomst for helse- og velferdssenteret, og andre utadrettede funksjoner ved anlegget skal henvende seg mot o\_SKV2, kollektivgata.
- Førsteetasjer med fasade inntil o\_SKV2 skal ha et åpent og offentlige uttrykk som bidrar til et gaterom.
- Det tillates maksimalt to etasjer på inntil halvparten av bebyggelsens langs o\_SKV2. Volumoppbygning skal trappes ned mot sør.
- Det tillates uteservering.

##### 4.6.4 Utearealer

- Det skal avsettes minimum 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100m<sup>2</sup> bruksareal for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.
- Inntil 50% av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
- Sykehjemsdelen må ha nærhet, utsikt og lett atkomst til fellesfunksjoner. Omsorgsboligene må ha enkel adkomst til fellesfunksjoner – helst med mulighet for å gå innendørs.

##### 4.6.5 Kjøreadkomst

Adkomst til feltet for forflytningshemmede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o\_SKV2.

Alle innganger for beboere må ha mulighet for atkomst til døra med bil, og hovedinngang skal ha atkomst og snuplass for minibuss. Økonomiinngang/ varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med hovedinngang, uteoppholdsarealer og gangsoner. Varelevering skal minst dimensjoneres for lastebil, og bør utformes slik at det ikke er nødvendig å rygge.

#### **4.7 Kombinert formål – tjenesteyting/næring, felt BAA – «Sykepost-bygningen»**

##### 4.7.1 Bebyggelse og bruk

Eksisterende bebyggelse er fredet og skal bevares, jf. 6.1 Hensynssone – H570 Bevaring kulturmiljø. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelsen kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, bolig, studentboliger, kontor, overnatting eller bevertning. Det kan også etableres et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel

##### 4.7.2 Kjøreadkomst

Adkomst til felt BAA for forflytningshemmede, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil og annen nødvendig tilbringertjeneste, skal planlegges og anlegges ved hovedinngang for bygg BAA. Parkering for forflytningshemmede og sykkelparkering tillates etablert ved hovedinngang.

#### **4.8 Kombinert formål – Privat/offentlig tjenesteyting, inkl. bevertning, felt BKB1**

Eksisterende låve kan flyttes/rehabiliteres og benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, inkludert bevertning.

#### **4.9 Kombinert formål – Privat/offentlig tjenesteyting, inkl. bevertning, felt BKB2**

Eksisterende stabbur kan flyttes/rehabiliteres og benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, inkludert bevertning. Stabburet kan flyttes innenfor område GF6.

#### **4.10 Kombinert formål – parkering/tekniske anlegg/næring, felt SAA**

##### 4.10.1 Bruk

Arealene skal primært benyttes til parkeringsanlegg, renovasjonsanlegg, energianlegg og/eller andre tekniske anlegg som skal betjene planområdet, men felt SAA kan også benyttes til næringsformål.

##### 4.10.2 Utnyttelse

##### **Offentlig tjenesteyting, felt SAA**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2050 m<sup>2</sup>.

##### 4.10.3 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen kan plasseres i formåls grensen mot felt o\_SGV/o\_SKV2. Førsteetasjer med fasade inntil o\_SGV/o\_SKV2 skal ha et åpent og offentlige uttrykk. Parkeringsanlegget skal anlegges slik at en størst mulig del blir liggende under bakkeplan.

##### 4.10.4 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o\_SKV2, via felt o\_SVG. Det tillates utkjøring til E6-rampe som vist med pil på plankartet.

## **5 HENSYNSSONE**

### **5.1 Hensynssone – H570 Bevaring kulturmiljø**

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren og Trøndelag fylkeskommune.

## **6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Adkomst**

Adkomster er vist med piler på plankartet.

### **6.2 Kjøreveg – felt o\_SKV1 og o\_SKV2**

Kjørevegene skal opparbeides som vist i plankart. o\_SKV2 skal være stengt for gjennomkjøring av personbiler.

**6.3 Annen veggrunn** – i sammenheng med gang- og sykkelveg opparbeides belegning og overganger.

### **6.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)**

Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering og plantekasser.

### **6.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)**

Områder benevnt med o\_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer og fyllinger. Områdene skal tilsås eller beplantes.

### **6.4 Torg, felt o\_ST1 og o\_ST2**

Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen. Torget skal utformes med fast dekke, benker og beplantning. Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

### **6.5 Gatetun, felt o\_SGT1-5**

Arealet skal tilrettelegges som et byrom og møteplass med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering. Det skal etableres tydelige offentlige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

### **6.6 Gatetun, felt f\_SGT**

Området innenfor f\_SGT1-3 (gågate/byaksen), skal tilrettelegges som et byrom og møteplass. Det skal etableres et sentralt torg innenfor området. Byaksen skal utformes som et samlet bymessig byrom med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering. Det skal etableres en tydelig offentlig ferdselsåre for gående innenfor f\_GT1-3, som skal være universelt utformet og som følger o\_SS6 hovedsykkelvegen gjennom området.

### **6.7 Gang- og sykkelveger, o\_SGS**

Gang- og sykkelveger opparbeides som vist i plankart.

### **6.8 Gangveg – felt f\_SGG**

Felt f\_SGG skal opparbeides som vist i plankart.

### 6.9 Gangveg – felt o\_SGG13

Felt o\_SGG1-3 skal opparbeides som vist i- plankart.

### 6.10 Sykkelanlegg – felt o\_SS

Felt o\_SS skal opparbeides som sykkelanlegg som vist i plankart.

### 6.11 Parkeringsplasser – felt o\_SPA

Innenfor feltet skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for forflytningshemmede og snumulighet for lastebil. Anlegget skal være felles for felt BOP2 og BAA, og ha adkomst via o\_G2 i områdeplan Brøset.

### 6.1 Flomvei – Tungasletta rundkjøring

Flomvei over ny kjøreveg fra Tungasletta må ivaretas. Teknisk plan for sikker flomvei samt sikkerhet rundt OV-ledning skal på forhånd godkjennes av Trondheim kommune.

## 7 GRØNNSTRUKTUR

### 7.1 Naturområder – felt o\_GN1

Arealene skal ikke opparbeides, med unntak av etablering av enkle sitteplasser langs turstier og gangveger. Naturlig vegetasjon skal bevares. Innenfor o\_GN1 skal det opparbeides en tursti o\_GT1 som knytter seg til det offentlige gangvegssystemet i endene. Turstien an justeres for å tilpasses terrenget.

### 7.2 Friområder – felt o\_GF1 –o\_GF5 og o\_GF7

#### 7.2.1 Utforming og bruk

Arealene skal opparbeides med et grønt preg. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdene o\_GF1-o\_GF5 og o\_GF7, kun mindre installasjoner for lek, dyrking og annen rekreasjon som skal favne alle aldersgrupper.

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

#### 7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o\_GF5 til o\_GN1.

#### 7.2.3 Friområder – felt f\_GF6

Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg og henvendelse til stabbur og låve. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdet f\_GF6, kun mindre installasjoner for lek, dyrking og annen rekreasjon for alle aldersgrupper.

### 7.3 Park – felt o\_GP1 –o\_GP2

#### 7.3.1 Felt GP1

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 elevene ved skolen innenfor felt o\_BOP2. Arealet innenfor o\_GP1 skal blant annet inneholde en ballbane med spilleflate på 40 x 60 meter, pluss tilhørende sikkerhetssoner.

Eksisterende trær innenfor felt o\_GP1 skal registreres og bevares så langt det er mulig.



BAA skal sikres adkomst og oppstillingsareal for nød/nytte og HC gjennom o\_GP1. Adkomsten skal være med fast dekke og kjørbare hele året. Det skal også etableres parkeringsplasser for HC for BAA.

## **8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER**

### **8.1 Bestemmelsesområde #1 – aktivitetsakse**

Innenfor bestemmelsesområde 1 skal det opparbeides en aktivitetsakse som beskrevet i overordnet landskapsplan og Kvalitetsprogram datert 16.09.2021.

Tilliggende bebyggelse skal være henvendt mot aktivitetsaksen. Fasader på gateplan henvendt mot aktivitetsaksen skal være åpne og utadrettede.

Aktivitetsaksen skal ha varierende bredde og utformes slik at det er tydelig at forbindelsen er allment tilgjengelig, med enhetlig og gjennomgående utforming og materialbruk. Aktivitetsaksen skal kobles til øvrig tilliggende gangnett.

### **8.2 Bestemmelsesområde #2 – forbindelse**

Innenfor bestemmelsesområde 2 skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom o\_ST1 og f\_SGG2. Forbindelsen skal ha gjennomgående utforming og materialbruk.

### **8.3 Bestemmelsesområde #3 – turvei ravine**

Innenfor bestemmelsesområde 3 skal det opparbeides en offentlig turvei som beskrevet i overordnet landskapsplan og Kvalitetsprogram datert 16.09.2021.

Turveien skal ha en bredde på maksimum 3 meter og utformes slik at det er tydelig at turveien er allment tilgjengelig, med enhetlig og gjennomgående utforming og materialbruk. Turveien skal kobles til øvrig tilliggende gangnett.

### **§ 8.4 Bestemmelsesområde #4 – skolevei/snarvei**

Innenfor bestemmelsesområde 4 skal det opparbeides allment tilgjengelig gangforbindelse.

## **9 REKKEFØLGEKRAV**

### **9.1 Generelle rekkefølgekraV for alle felt med bebyggelse**

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

- Planer for offentlige anlegg som kreves opparbeidet som følge av tiltaket skal være godkjent av Trondheim kommune.
- Eksisterende hovedvannledning nord for felt SKV2 skal være lagt i ny trase som ikke kommer i konflikt med det aktuelle feltet.
- Ledningsnett for eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med ny utbygging skal være omlagt.
- Samtidig med opparbeidelse av SGT4 og SGT5 skal det sikres en midlertidig sykkelforbindelse gjennom Brøset sør, som kobler disse gatetunene sammen med sykkeltilbudet langs Granåsvegen.

### **9.2 Opparbeiding av samferdselsanlegg**

Følgende infrastruktur skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor det enkelte delfelt gis brukstillatelse:

Felt	o_SKV1 Brøsetvegen fra kryss med Sigurd Munns veg og til felt B1 (Bolig nr 150 innenfor gjeldende felt)	o_SKV2 Kollektivg ata	o_SKV3 Sigurd Munns veg (Bolig nr 250 innenfor gjeldende felt)	o_ST Torg	Skolev ei # 4	Bekk m/kan tsoner og turvei i o_GF2 - o_GF5	o_SGT 3, o_SGT 4, o_SG G3	o_SGT 1, o_SGT 5, o_SG G1
B1	X					x	x	
B2	X					x	x	
B3	X					x		x
B4	X					x		x
BS4	X	X	X			x		
BS3		X	X					x
BS2		X	X	X				x
BS1		X	X	X			x	
BS5		X	X	X				
o_BOP1		X	X	X			x	
o_BOP2	X	X	X	X	X	x		
BBH	X	X	X	X		x		
BAA		X	X	X				

O\_SKV1 med fortau og sykkelveg, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 150 i felt B1-B4, BS4. O\_SKV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 250 innenfor felt BS1-BS5.

Koordinering med Bromstadruta skal dokumenteres i utomhusplan ved rammetillatelse. Denne skal vektlegge god kobling mellom områdene og ivareta grøntdrag og passasjen under ny vei.

### 9.3 Opparbeiding av grønnstruktur

Bekk med kantsoner og turvei (bestemmelsesområde #3) i o\_GF2-o\_GF5 skal opparbeides samtidig med vei o\_SKV1. Øvrige deler av friområder o\_GF1-o\_GF6 opparbeides samtidig som tilgrensende byggeområder, og skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor de gjeldende felt.

Park o\_GP1 og nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt o\_BOP2 eller BAA.

### 9.4 Før ferdigattest

Førferdigattest for boliger kan gis skal følgende anlegg være ferdigstilt:

- Tilhørende utearealer innenfor feltet.
- Offentlige friområder/parker som grenser inn mot feltet, samt de friområder/parker som ifølge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet. Alle friområdefelt/parkfelt skal opparbeides i sin helhet.

- Sidearealer i form av annen veggrunn/grøntareal langs offentlige gang-/sykkelveger som ifølge § 8.2.2 kreves opparbeidet før brukstillatelse for bygget kan gis.
- Tilhørende fellesarealer for boliger i henhold til §– 4.1.10

### **9.5 Skolekapasitet**

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.