



Haakon VII's gate 25 og gnr/bnr 5/39 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.03.2022>

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Haakon VII's gate 25, datert 30.11.21.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- Legge til rette for et bymessig sentrumsområde med variert bebyggelse, uterom og funksjonssammensetning, herunder øke boligandelen
- Legge til rette for et attraktivt kollektivknutepunkt og gode løsninger for grønn mobilitet, med spesielt fokus på tog og metrobuss.

Området reguleres til: Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1 – B3)

Annet uteoppholdsareal (felles) (f_BAU)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1 – BKB3)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/ Hotell (BKB4)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/ Tjenesteyting/

Renovasjonsanlegg/ Parkeringsanlegg (BAA1 – BAA3)

Annet uteoppholdsareal (fBAU1 – fBAU2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV3)

Fortau (o_SF1-o_SF11)

Gang- og sykkelveg (o_SGS1 -o_SGS7)

Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG1-o_SGG8)

Sykkelanlegg (o_SS1-o_SS2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-SVT2)

Annen veggrunn – grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål) (o_SB1)
 Taxiholdeplass / Kiss n' Ride (o_SHT)
 Kollektivholdeplass (o_SKH1-o_SKH3)

Grønnstruktur

Park (o_GP1)
 Kombinerte grønnstrukturformål (GKG1-GKG5)

Bestemmelsesområder

Sykkelrampe og trappeanlegg (#1)
 Etablering av passasje (#2)
 Etablering av bruutvidelse og stasjonspaviljong (#3)
 Etablering av gang-/ sykkelbru (#4)

Hensynssoner

Frisikt (H140)
 Sikringssoner – Høyspenningsanlegg (H370)
 Faresone – avfallsfylling (390_1)

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Utformingen av offentlige areal skal teknisk godkjennes av kommunen før igangsetting. Bebyggelse langs Haakon VII's gate, Bromstadvegen og Peder Falcks veg skal ha åpne og inviterende fasader mot gata, som gir god visuell kontakt mellom ute og inne.

Parkeringsanlegg for bil, lager og boder, tillates som hovedregel ikke med fasader mot offentlige gater, plasser og torg. Anlegg for felles sykkelparkering kan inngå som del av fasade mot gate, der det er integrert i byggets øvrige utforming.

§ 3.1.2 Støy

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

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

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 65$ dB på fasade fra alle støykilder, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 70$ dB.
- For inntil 40% av boenhetene med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle

støykilder tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.

- Som et kompenserende tiltak skal det etableres minimum 200m² fellesareal innendørs, tilgjengelig for alle boenheter. Andre kompenserende kvaliteter kan være bedre tilgang til sol, dagslys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, ekstra takhøyde, eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal med støynivå Lden > 55 dB .

Det tillates etablert innendørs fellesareal for leiligheter innenfor gul og rød støysone, herunder også på bakkeplan.

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.

§ 3.1.3 Luftkvalitet og støv

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlagt utbygging. Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering for svevestøv og at det sikres godt inneklima.

Følgende tiltak skal vurderes ved byggesøknad:

Plassering av luftinntak, partikkelfilter på ventilasjonsanlegg, behov for solskjerming og ev. kjøling, tilgang til uteoppholdsareal og åpningsbare vinduer i fasade med tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 3.1.4 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

§ 3.1.5 Energi

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

§ 3.1.6 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for aktuelt delfelt i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Utomhusplan skal vise areal for varelevering, utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy med sporingskurver.

Ved søknad om tiltak i to trinn kan utomhusplan forenkles til rammesøknad.

§ 3.1.7 Parkering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes parkeringsplan.

Parkering for personbiler skal skje under terreng. HC-plasser tillates etablert på bakkeplan. Parkeringsdekning for bil skal være:

- Boliger: minimum 0,3 maksimum 0,5 plasser per leilighet eller 70 m² BRA
- Kontor: maksimum 0,5 plasser per 100 m² BRA
- Forretning, bevertning: maksimum 1,25 plasser per 100 m² BRA
- Tjenesteyting (Helse, aktivitet, kultur og idrettsformål): maks 30 plasser for idrettsformål.

I tillegg til angitte formålskategorier tillates etablert inntil 20 plasser for korttidsparkering i forbindelse med togstasjonen.

Parkeringskravet løses innenfor reguleringsplanen i sin helhet. Parkering kan løses uavhengig av boligeiendommer og formål på bakkeplanet

Minst 5 % av plassene for hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede. Ved hovedinngang eller heis, i kjeller eller på bakkeplan, skal det etableres minimum en parkeringsplass for forflytningshemmede med fri høyde på minst 2,6 m.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Boliger: minimum 3 plasser per boenhet eller 70 m² BRA
- Kontor: minimum 3 plasser per 100 m² BRA
- Forretning, bevertning: minimum 2 plasser per 100 m² BRA
- Helse, aktivitet, kultur og idrettsformål; minimum 1,5 plasser pr 100 m² BRA - Sykkelparkering for togreisende: min. 50 plasser, med god nærhet til togstopp.

Sykkelparkering skal som hovedregel anlegges i kjeller og/eller under tak på terreng eller integrert i øvrig bygningsmasse, herunder i 1.etasje mot omkringliggende gater. Minimum 20% av totalt parkeringskrav skal anlegges i kjeller. Sykkelparkering uten tak kan utgjøre inntil 40% av totalt parkeringskrav.

§ 3.1.8 Universell utforming

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg og/eller offentlige friområder skal utformes med høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige vegetasjonsarter.

§ 3.1.9 Renovasjonsløsning

Nye boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avfallssugsterminal skal plasseres innenfor felt benevnt BKB1, BAA2 eller BAA3. Størrelse og kapasitet på terminalen skal godkjennes av Trondheim kommune.

I tillegg til stasjonært avfallssug skal det etableres minst to returpunkt med nedgravde containere for avfall som ikke kan gå i avfallssug. Plassering av nedkast til avfallssug, og returpunkt med nedgravde containere, skal fremgå av utomhusplan.

Adkomst til og enheter for nedkast til nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Avfall fra næringsvirksomhet skal fortrinnsvis løses innomhus

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall.

§ 3.1.10 Varelevering

Varelevering og nyttetransport til felt BKB2 til BKB4 skal skje under terreng, i felles parkeringskjeller i felt BAA3. Varelevering til felt BKB1 kan skje fra vareleveringslomme i felt SVT1.

Vare- og nyttetransport til B1 og B2 tillates under bakken i B1 og B2 med adkomst fra SKV1.

Vare- og nyttetransport til B3, samt tømning av returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke går i avfallssuganlegg skal skje fra felt GKG5.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser, maksimale kotehøyder som er vist på plankartet.

Mot Bromstadvegen, Haakon VII's gate og Peder Falcks veg skal bebyggelse som hovedregel plasseres med fasadeliv i byggegrensen. Avvik kan tillates ved kvartalshjørner og andre mindre felter av fasadeliv, der dette kan begrunnes med god funksjonalitet i bebyggelsen, fremkommelighet på gateplan og/eller oppbryting av lengre fasadefelt. Fra 2. etasje og oppover mot Bromstadvegen og Haakon VII's gate skal fasadeliv tilbaketrekkes dersom det etableres boliger i etasjen. Det tillates ikke etablert faste boenheter i plan 1 mot Bromstadvegen og Haakon VII's gate. Det tillates etablert fellesarealer for bolig i plan 1 mot Bromstadvegen og Haakon VII's gate.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrenser inntil 1,5 m mot gater dersom underkant utkraget balkong ligger minimum 3,5 meter over terreng. Balkonger tillates å krage ut inntil 2,5m over

indre gårdsrom, kombinerte grøntstrukturformål og offentlige parkrom dersom underkant utkraget balkong ligger minimum 3,5 meter over terreng.

Felles og private takterrasser, takoppbygg for terrasseadkomst og tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsens øvrige arkitektoniske uttrykk.

Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Samlet bruksareal skal være minimum 60.000 m² BRA.

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Areal under terreng, skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Begrensinger på maksimalt bruksareal til forretning (§4.1.5) gjelder samlet for forretningsareal over terreng og eventuell etablering av forretningsareal under terreng.

§ 4.1.3 Uterom

Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA til bolig, hvorav minimum 15 m² skal være felles. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for aktiviteter. Uterom på bakkeplan skal inkludere beplantning.

Det tillates ikke kjøring på uterom på bakkeplan, med unntak av drifts-, nytte- og nødtrafikk samt nødvendig kjøring til ev. HC-parkering på bakkeplan.

Ved beregning av felles uteoppholdsareal kan areal på bakken (herunder over underjordisk p-anlegg), og areal på tak medregnes. Minimum halvparten av felles uteoppholdsareal skal etableres på bakkeplan, på egen grunn. Inntil 25% av krav til felles uterom kan avsettes på offentlig friareal innenfor planområdet.

Felles uteoppholdsareal på tak over bakkeplan skal ha god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene.

Der det skal plantes busker, trær og annen vegetasjon over parkeringsdekke skal dekket dimensjoneres for å tåle tilstrekkelig jordoverdekning.

§ 4.1.4 Boligtyper og leilighetssammensetning

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 425 boenheter.

Følgende leilighetssammensetning gjelder for arealer som bygges for boligformål: Maksimum 10% av antall leiligheter kan være 1-roms.

Minimum 10% av antall leiligheter skal være 4-roms eller større.

Leilighetssammensetningen kan avvikes i enkeltbygg, dersom det kan dokumenteres at leilighetssammensetningen likevel ivaretas innenfor summen av flere bygninger. Ved dokumentasjon av oppfylt leilighetssammensetning kan følgende felt dokumenteres samlet:

- For felt B1 skal leilighetssammensetning dokumenteres for feltet samlet.
- For felt B2 - B3 og BKB1 – BKB4 kan leilighetssammensetning dokumenteres for disse 6 feltene samlet.

Det tillates etablering av co-livingleiligheter (bofellesskap med utvidede fellesløsninger/ fellesarealer). Ved etablering av slike bofellesskap kan krav til boligmiks ovenfor fravikes. Det kan likevel ikke etableres mer enn 100 ett-roms co-livingleiligheter. Det skal etableres minimum 20 m² fellesarealer på bakkeplan per 10 boenheter.

§ 4.1.5 Forretning

Forretninger skal ikke overskride 6 000 m² BRA totalt i planområdet. Forretningene skal som hovedregel ha inngang direkte fra fortau, park eller gangarealer. Det tillates ikke etablert forretningsareal med samlet BRA over 2000 m² pr. forretning. I tillegg tillates arealer til varelevering, lager, personalrom og andre støttefunksjoner.

Varelevering til forretning og nyttetransport til felt B3 samt BKB2 til BKB4 skal i hovedsak skje under terreng, i felles parkeringskjeller.

§4.1.6 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.

§ 4.1.8 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B1 – B3)

Feltene B1 til B3 skal i hovedsak benyttes til boligformål. Det tillates etablert forretning, kulturinstitusjoner/-formål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, annen tjenesteyting, bevertning og kontor samt fellesarealer for boliger i 1. etg mot gate og parkrom.

Det tillates ikke ensidig belyste nord- eller nordøstvendte leiligheter.

Feltene skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller i BAA3 via BKB2 fra Peder Falcks veg som vist i plankartet.

§ 4.3 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1 – BKB4 og BAA1 - BAA3)

§ 4.3.1 Generelt

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert regnskap for andel forretning, kontor og offentlig- /privat tjenesteyting i kombinert bebyggelse innenfor hvert av feltene BKB1-BKB4 for seg.

Det tillates ikke ensidig belyste nord- eller nordøstvendte leiligheter.

§ 4.3.2 Arealbruk BKB1

Innenfor feltet tillates etablert bolig, forretning, bevertning, kontor, og offentlig-/privat tjenesteyting (herunder kulturinstitusjoner og andre kulturformål, helse-, aktivitets- og idrettsformål).

Feltet skal ha sin kjøreadkomst til parkeringskjeller i BAA2 via BKB1 fra Peder Falcks veg som vist i plankartet.

§ 4.3.3 Arealbruk BKB2, BKB3 og BKB4

Det tillates etablert bolig, forretning, bevertning, kontor, og offentlig-/privat tjenesteyting (herunder kulturinstitusjoner og andre kulturformål, helse-, aktivitets- og idrettsformål). Det tillates ikke etablert boliger i 1. etg med fasade mot Haakon VII's gate og Bromstadvegen, med unntak av fellesarealer til boliger.

I felt BKB4 tillates etablert hotell.

Ved utforming av ubebygget del av felt BKB4 skal dette arealet gis en helhetlig utforming sammen med offentlig tilgjengelig byrom i felt GKG3, og bruutvidelse innenfor bestemmelsesområde #3. Det tillates etablert uteservering på ubebygget del av BKB4 i sammenheng med bevertning innenfor samme felt.

Feltene skal ha sin kjøreadkomst til parkeringskjeller i BAA3 via BKB2 fra Peder Falcks veg som vist i plankartet.

§ 4.3.4 Arealbruk BAA1 til BAA3

Innenfor feltene tillates etablert arealer for parkering, lager, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting som ikke er avhengig av dagslys for primærbruk, så som idrettshaller, aktivitetsfasiliteter, treningscenter, lekeland, kultursaler, arealer for kulturproduksjon etc.

Det kan etableres kjeller under bebyggelse og uterom. Kjellerne kan benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, varelevering, renovasjonsanlegg, energianlegg, forretning, dagligvare, kultur- og idrettsformål, boder, lager og servicefunksjoner

Ved etablering av parkering i felt BAA1 skal kjøreadkomst etableres fra B2.

Ved etablering av parkering i felt BAA2 skal kjøreadkomst etableres fra BKB1.

Ved etablering av parkering i felt BAA3 skal kjøreadkomst etableres fra BKB2.

§ 4.4 Områder for annet uteoppholdsareal

BAU1 skal være felles for boliger i felt B1 og B2.

BAU2 skal være felles for boliger i felt B3.

Feltene skal opparbeides med minimum 50% vegeterte og permeable overflater, med innslag av parktrær. Det tillates mindre installasjoner og konstruksjoner for dyrking (mindre drivhus, plantekasser etc.), samt møblering for opphold og lekeapparater.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal feltene inngå i utomhusplan sammen med tilgrensende boligfelter.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2) §

5.1 Adkomst

Adkomster 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.

§ 5.2 Kjøreveg (o_SKV1 - 3)

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 5.3 Fortau (o_SF1 – 13)

Fortau skal være offentlige.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 – 8)

Gang-/sykkelveger skal være offentlige. Gang-/sykkelveger skal opparbeides med bredder som vist i plankartet.

§ 5.5 Gangveg/ Gangareal/ Gågate (o_SGG1 – 6)

Områder for gangveger, gangareal og gågater skal være offentlige.

Felt SGG3 og SGG6 skal opparbeides som gågate/ gangareal. Innenfor området kan det opparbeides soner for møblering, sykkelparkering og plantekasser. Sykkelparkering kan være overdekket med enkle konstruksjoner. Innenfor feltene tillates etablert brukarkonstruksjoner for gang-/ sykkelbru innenfor bestemmelsesområde #4.

§ 5.6 Sykkelanlegg (SS1 – 11)

Sykkelanlegg skal være offentlige. Sykkelfelter/ sykkelanlegg skal opparbeides med bredder

som vist i plankartet.

§ 5.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1 - 2)

Området benevnt med SVT1 kan benyttes til varelevering.

I område benevnt SVT2 tillates det etablert kulvertforbindelser mellom kjellerarealer i BAA1, BAA2 og BAA3, dersom det ikke er i konflikt med vann/ avløpsledninger.

§ 5.8 Annen veggrunn – grøntareal

Områder benevnt med AVG skal benyttes til rabatt, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Områdene skal tilsås eller beplantes med stedegne arter.

Områder som grenser til feltene benevnt BAU i plankartet skal gis en helhetlig utforming sammen med disse feltene.

§ 5.9 Bane (SB1)

Områdene skal benyttes til jernbaneformål. Innenfor områdene markert SB kan det etableres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til banedriften, bl.a spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, tekniske skap, tekniske bygg, servicebygg, heiser, ramper, plattformer og plattformadkomster, sikkerhetsgjerder, master, belysningsanlegg, fundamenter, kabelkanaler, og kulverter. Det kan etableres skjæringer, fyllinger, støttemurer, og skjærmer i tilknytning til baneanlegg.

§ 5.10 Kollektivholdeplass

Innenfor områder benevnt med SKH tillates etablert holdeplasser

§ 5.11 Taxiholdeplass / Kiss n' Ride

Innenfor områder benevnt med SHT tillates etablert taxiholdeplass og avsetningslomme for «Kiss n' Ride».

§ 6 GRØNNSTUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 6.1 Park

Felt benevnt med o_GP skal være offentlig og tilrettelegges som park.

Parken skal opparbeides parkmessig med plass for opphold og aktivitet. Parken kan inneholde løsninger for lokal overvannshåndtering.

§ 6.2 Kombinerte grønstrukturformål

Felt benevnt med GKG1 til GKG5 skal tilrettelegges som grønne/vegeterte adkomstområder til parken i felt o_GP.

Innenfor feltene skal det etableres fast dekke med innslag av vegetasjon i form av plantebed og

gatetrær, samt benker, sykkelparkering og nedkast til avfallssuganlegg. Mindre anlegg for lek kan tillates etablert innenfor feltene.

§ 6.2.1 Trapp- og rampeanlegg i GKG3/GKG4

Innenfor området GKG3/GKG4 skal det etableres offentlig trappeforbindelse og offentlig rampeanlegg for sammenkobling av kollektivknutepunkt og torg på Leangbruas utvidelse, offentlig park i felt o_GP og hovedsykkelvei SS9.

Sysseltrasé skal inkluderes i en helhetlig utforming i rampeanlegget på en måte som gjør at hele området avgrenset mellom felt B3 og BKB4 oppleves som et helhetlig byrom for både gående og syklende. Sysselrampe skal likevel avgrenses fysisk fra rampeanlegg og øvrig rampeanlegg, iht. prinsippet vist i illustrasjonsplan som er vedlegg til reguleringsplanen.

Sysseltrasé skal ha maksimal stigning 1:15.

Plan for trapp- og rampeanlegget, herunder oppbygging/ konstruksjon, toppdekke, kantavslutninger, rekkverk, belysning, overganger til terreng (herunder trafikal sammenheng med gang-/ og sykkelfelt i øvrig gatenett), og skilt med mer skal plangodkjennes av Trondheim kommune.

§ 6.2.2 Adkomst for nyttekjøretøy i GKG5

Innenfor GKG5 kan det etableres returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke håndteres av avfallssuganlegg. Returpunkt skal etableres som nedgravd løsning. Det tillates etablert kjørbart adkomst for nyttekjøretøy til dette feltet fra felt o_SKV1 iht. adkomstpiler i plankartet.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 7.1 Faresoner

§ 7.1.1 Faresone - avfallsfylling H390_1

For alle tiltak innenfor avgrensingen av faresonen i plankartet skal det utarbeides kontrollplaner, med måle- og oppfølgingsprogram, for kontroll av gassmigrasjon fra deponerte organiske masser. Kontrollplanen skal tydelig beskrive rutiner for overvåkning av gassmigrasjon, med tilhørende handlingsplaner, og angi en oppfølgingsvarighet på minimum 30 år fra ferdigstillelse av tiltaket. Måle- og oppfølgingsprogrammet skal tinglyses på eiendommen.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 – Sysselrampe og rampeanlegg

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal sysselrampe mellom brunivå og hovedsykkelveg etableres sammen med eventuelt rampeanlegg, og gangsoner mellom brunivå og parkareal. Det kan tillates avvik fra geometri i plankart i denne sonen etter detaljprosjektering av byromsintegreert rampe- og trappeløsninger. Endelig utforming skal godkjennes av

Trondheim kommune før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse i felt BKB4.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2 – Etablering av passasje

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres åpen passasje/ portrom gjennom bygningen i BKB4. Bredden på passasjen skal være minimum 6 m bred, ha minimum 4 m fri høyde, og tillates ikke stengt med port eller tilsvarende, eller andre former for installasjoner som hindrer allmenn tilgjengelighet gjennom passasjen. Det tillates etablering av innganger til bygningen fra passasjen.

Det tillates etablering av sykkelparkering, benker, beplantning etc. I passasjen, men det skal sikres minimum 3 m fri gangpassasje.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #3 – Bruutvidelse og stasjonspaviljong

Innenfor området kan det tillates etablert fundament og konstruksjoner for breddeutvidelse av Leangbrua etter søknad til Bane Nor etter jernbaneloven §10. Godkjenning fra Bane Nor må foreligge.

Det skal etableres bruutvidelse (delvis lokk) over jernbaneformålet. Det tillates bebyggelse med trapp og heisforbindelse til jernbanens plattform. Det tillates etablert tjenesteyting, herunder kiosk, kafé og/ eller annen tjenesteyting, samt sykkelhotell med mer i tilknytning paviljongen.

Stasjonspaviljong tillates oppført med maksimal 5 m gesimshøyde over brunivået. Det skal sikres minimum 5 m fri bredde for gående og syklende på bebyggelsens paviljongens vestre side.

§ 8.4 Bestemmelsesområde #4 – Etablering av gang-/ sykkelbru

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates etablering av gang- og sykkelbru på til sammen 7m bredde. Innenfor området kan det tillates etablert fundament og konstruksjoner for gang- og sykkelbru etter søknad til Bane Nor etter jernbaneloven §10. Godkjenning fra Bane Nor må foreligge.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for luftkvalitet, T-1520 (kapittel 6).

§ 4.1.11 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 9.2 Krav til tekniske planer før bygging av offentlig infrastruktur

Planer for offentlige gangveger, fortau, gang og sykkelveg med tilhørende belysning, vann og avløp, renovasjon skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis. Kravet gjelder for offentlig infrastruktur som direkte berører det felt som omsøkes, eller som er nødvendig for å oppnå sikker bruk ved feltets ferdigstilling.

Kommunen skal godkjenne forprosjekt for hele feltet for vann og avløp før prosess med teknisk plangodkjenning

§ 9.3 Krav til tekniske planer før bygging av offentlig grønnstruktur

Plan for opparbeidelse av grønnstrukturen i felt o_GP og GKG1 til GKG3 skal utarbeides i samarbeid med, og godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse av grønnstrukturen kan gis.

§ 9.3 Nettstasjon

Ved søknad om tiltak skal plassering av nye nettstasjoner innen planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan.

§ 9.4 Geoteknikk og forurenset grunn

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

§ 9.5 Sone med angitte særlige hensyn - avfallsfylling H390_1

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon av grunnvannsnivå i forhold til de ulike bygningsdeler med gassikringstiltak.

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan med rutiner for overvåking av gassmigrasjon, jfr. §7.1. Før brukstillatelse skal det foreligge uavhengig kontroll av utførelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse, i henhold til tiltaksplan (§3.1.4) og Miljødirektoratets veileder M-1780-2020 om Bygging på nedlagte deponier.

§9.5.1 Tiltaksplan for å hindre gassinntrenging

Tiltaksplan for å hindre gassinntrenging skal følge søknad om tiltak og godkjennes av kommunen. Tiltaksplanen skal redegjøre for målinger på deponigass innenfor området.

Tiltak i godkjent tiltaksplan for å hindre gassinntrenging skal være gjennomført før bebyggelse innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk. Det skal iverksettes tiltak for å forhindre gassinntrenging inn i bygg og for lede bort gass fra uteområder.

§9.5.2 Overvåkingsprogram for deponigass

Før igangsettingstillatelse kan gis skal overvåkingsprogram for deponigass etableres og følges opp, med oppstart før brukstillatelse. Programmet skal omfatte måling i relevante posisjoner innomhus, og skal omfatte punkter med antatt størst risiko for innlekkasje av gass, samt inneklime i tekniske rom, kjelleretasjer og fellesarealer ned mot grunnen.

Endelig vurdering må gjøres i overvåkingsprogrammet, der følgende punkter skal ivaretas i samsvar med Miljødirektoratets-veileder M-1780/2020:

- tidsplan og overvåkingsfrekvens
- målepunkter
- analyseprogram
- krav til rapportering
- tiltakskriterier
- tidspunkt for evaluering av overvåkingsprogrammet
- beskrivelse av hvem som blir berørt av tiltak og overvåking
- beskrivelse av hvem som har ansvaret for å foreta overvåkingen
- beskrivelse av hvem som skal vurdere resultatene og stille krav om ytterligere tiltak ved behov

Overvåkingsprogrammet skal også inneholde en plan som beskriver tiltak som skal utføres hvis tiltakskriteriene overskrides, og hvem som har ansvaret for dette. Planen skal også omfatte en detaljert beskrivelse av hvilke supplerende målinger, og/eller undersøkelser, som skal utføres og om det må utarbeides en beredskapsplan. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen.

9.5.3 Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) for overvåkingsprogram for deponigass

Dokumentasjonen skal gi en detaljert beskrivelse av hvordan overvåkingsprogram for deponigass skal gjennomføres gjennom hele bygningens levetid.

10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Støyskjerming

Før brukstillatelse kan gis for boliger i felt B3 og B1 skal støyskjerming langs jernbanen være etablert.

§ 10.2 Kompenserende kvaliteter

Før det kan gis rammetillatelse skal det dokumenteres kompenserende kvaliteter for leiligheter som benytter avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side gitt av §3.1.2.

§ 10.3 Opparbeidelse av grønnstruktur (o_GP)

Sammen med søknad om byggetillatelse for tiltak i felt B3, BKB2, BKB3 og BKB4 skal det foreligge plan for gjennomføring og ferdigstillelse av offentlig park i felt o_GP samt eventuelt underliggende kjelleretasjer. Gjennomføringsplan skal vise oppdeling i eventuelle byggetrinn for etablering av park. Som et minimum skal nærmeste 10m kantsone av parken mot tilgrensende byggefelt opparbeides midlertidig samtidig med byggefeltet. Før det gis brukstillatelse til boenhet 301 innenfor felt B3, BKB2, BKB3 og BKB4 skal offentlig park i felt o_GP være ferdigstilt.

§ 10.4 Opparbeidelse av utearealer

Felles utearealer i feltene B1 til B3 og BKB1 til BKB4, der disse utbygges med boliger, skal ferdigstilles sammen med boligene, eller senest i løpet av første sommersesong etter ferdigstillelse av boligene. Der boliger innenfor et byggefelt gjennomføres i flere byggetrinn tillates uteområder ferdigstilt trinnvis i takt med byggetrinnene.

§ 10.5 Forberedelse for bruutvidelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt BKB4 skal det dokumenteres at bebyggelsen er forberedt for etablering av bruutvidelse i bestemmelsesområde #3.

§ 10.6 Renovasjon og tekniske anlegg

Før det gis brukstillatelse til boenhet 201 innenfor planområdet skal stasjonært avfallssuganlegg være etablert og i drift, eller midlertidig løsning som gir tilfredsstillende funksjonsgrad. Midlertidige løsninger skal være nedgravde.

§ 10.7 Skole- og barnehagekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 10.8 VA

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende ivaretagelse av krav til rekkefølge og avhengigheter for alle vann- og avløpssystemer. Dokumentasjon skal ta utgangspunkt i tiltakslisten i kapittel 4.2 «Utbyggingsrekkefølge for planområdet» i "Utredningsrapport VA", 10220806-RIVA-RAP-001, av Multiconsult, datert 03.12.2021.