

Tempe og Sorgenfri, områderegulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.11.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 22.11.2013, sist endret 27.11.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon til en sentrumsbydel med høy tetthet, gode forbindelser, tilstrekkelige og gode møteplasser. På Tempe og Sorgenfri er det særlig viktig å oppnå bostabilitet og gode nærmiljø. Attraktive og funksjonelle omgivelser, tilgang til natur og varierte tilbud og møteplasser har svært mye å si for trivselen og folkehelsa. Det samme gjelder smarte mobilitetsløsninger og god infrastruktur for aktiv egentransport i dagligliv og fritid.

Bydelen må utvikles på en måte som reduserer klimagassutslipp.

Områdeplanen avklarer overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for bydelen og sikrer opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser, i takt med utviklingen. Det forutsettes at områdeplanen skal følges opp av detaljreguleringsplaner som bestemmer konkret utforming, bruk og utnyttelse av den enkelte byggetomta.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav om detaljregulering

Før tillatelse til tiltak på over 400 m² BRA skal det foreligge detaljert reguleringsplan.

Ved detaljregulering innenfor felt S1, S2, o_IDR, o_T, B/T1, B/T2 og B1 må hele feltet detaljreguleres samlet.

Reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 gjelder foran områdeplanen.

§ 3.2 Energibehov, nettstasjoner og undersentral for fjernvarme

Detaljplan skal redegjøre for lokalisering av nye nettstasjoner og eventuelt behov for flytting av eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. Dette skal gjøres i samråd med netteier. Detaljplan skal redegjøre for behov og lokalisering av undersentral for fjernvarme.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et positivt element i bymiljøet. Overvann skal håndteres i henhold til krav som stilles i Trondheim kommunes VA-norm. Åpen lokal overvannsdisponering skal integreres i grønnstruktur innenfor byggeområdene. Det skal brukes blågrønne tak og grønne fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen.

Minst 50 % av takflatene innenfor hvert byggefelt skal utføres som blågrønne tak. Det skal fortrinnsvis velges naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor.

Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag. Nytt eller endret påslipp av overvann til kommunalt overvannsnett skal behandles av ledningseier for fastsettelse av påslippsmengde og eventuelle rens tiltak.

§ 3.4 Terrengtilpasning og massebalanse

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Massebalansen innenfor området skal opprettholdes. Dersom det blir nødvendig å fjerne forurensede masser i området, kan avvik vurderes.

§ 3.5 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer på vedtakstidspunktet for reguleringsplan/tillatelse. Det er krav om støyutredning for alle planer i gul og rød støysone.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom alle boenheter har en stille side, hvor soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. For støyfølsom arealbruk i øvre del av gul støysone skal minst ett soverom plasseres mot stille side. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold og studentboliger skal beboerrom behandles som boenhet.

Det kan tillates boliger i rød støysone, dersom følgende krav oppfylles:

- a. Lden er under 70 dB og L5AF er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
- b. Alle boenheter har en stille side hvor minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.

Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side for maksimalt 15% av de støyutsatt boligene. Dette forutsetter at tilstrekkelig bokvalitet og kompensierende tiltak må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger. Det tillates ikke ettroms boliger med kun dempet fasade.

Leke- og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

Støyskjerming skal utformes som del av bebyggelse eller landskap. Frittstående støyskjermer tillates ikke.

§ 3.6 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvalitet utendørs blir tilfredsstillende i henhold til

grenseverdier for retningslinje T-1520 eller til enhver tid gjeldende forskrift og retningslinjer på vedtakstidspunktet for reguleringsplan/tillatelse. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold og studentboliger skal beboerrom behandles som boenhet.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom plan og byggesaksbehandling for å sikre at følsom bebyggelse inkludert leke- og uteoppholdsareal ikke er i rød sone jf. retningslinje T-1520, eller til enhver tid gjeldende retningslinje på vedtakstidspunktet for reguleringsplan/tillatelse.

§ 3.7 Parkering

Nødvendige arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i alle plan- og byggesaker. Alle tiltak skal ha parkeringsdekning som bygger opp under vedtatte klimamål og mål om at vekst i persontransport skjer som gange, sykling og kollektivtrafikk, samtidig som nødvendige samfunnsfunksjoner ivaretas og negative virkninger for nærmiljøet unngås.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Funksjon	Sykkel	Bil - pr 100 m ² BRA	Bil - besøk/ nyttekjøretøy - pr 100 m ² BRA
Bolig	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	min 0,1 - maks 0,6	0,1
Forretning og tjenesteyting	min. 3 per 100 m ² BRA	0	maks 0,3
Kontor og idrett	min. 3 pr 100 m ² BRA	0	0,1

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Der minimumsnormen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal:

- minst 50 prosent av plassene være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.
- minst 15 prosent av plassene være store nok for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden
- det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det i tillegg etableres minst 1 bilparkeringsplass for personer med nedsatt bevegelsesevne. Kravet til antall HC-plasser skal forøvrig være 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA. HC parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngangen.

Det skal kun avsettes areal til nyttekjøretøy og HC parkering på egen tomt. Det er ikke tillatt med parkeringskjeller. Bilparkeringskrav og besøkparkering skal dekkes i mobilitetshus. Delebilordninger kan erstatte privat boligparkering.

§ 3.8 Universell utforming

Hovedadkomst til og opparbeidelsen av; uterom, gang- og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 3.9 Naturmangfold og blågrønne strukturer

Hensyn til naturmangfold skal veie tungt i utforming av alle areal, slik at all blågrønn struktur skal bidra til naturmangfold.

Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer, herunder konsekvenser for fisk, fugler og vannlevende organismer der de berøres, skal vurderes og belyses i alle plan- og byggesaker, også for drifts- og anleggsfase.

Det skal ikke forekomme forurenset avrenning til Nidelva og kantsonen langs elva.

§ 3.10 Dokumentasjon av skredsikkerhet

Skredsikkerhet og byggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med nye reguleringsplaner. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i en nylig vedtatt reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad. Skredsikkerhet dokumenteres iht. NVE veileder 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred" eller etterfølgende revisjoner av denne.

§ 3.11 Bygge og -anleggsfasen

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan omgivelsene blir beskyttet mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Det skal redegjøres for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, luftkvalitet og støyforhold, samt avbøtende tiltak for å redusere klimagassutslipp i anleggsfasen. Forbindelser for gående og syklende som berøres av anleggsvirksomhet skal opprettholdes, erstattes eller hensiktsmessig fremkommelig omveg tydelig skiltes/merkes. Det skal redegjøres for hvordan sikkerhet langs skoleveger er ivaretatt. Det skal dokumenteres hvordan beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Utslipp av miljøskadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til grunnen og vassdrag skal til enhver tid unngås.

I anleggsfasen skal det dokumenteres hvordan det tilrettelegges for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Avfall skal begrenses til maksimalt 25/kg/m² pr BTA.

Det skal dokumenteres at støygrenser som angitt i retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442 og luftkvalitet angitt i retningslinje T-1520, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer, er ivaretatt i anleggsperioden. Dersom

prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 3.12 Medvirkning fra barn og unge

Ved detaljregulering skal barn og unge gis anledning til å medvirke i programmering av parker, lekearealer, torg og friområder.

§ 3.13 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspårliggende tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse.

“Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune” skal legges til grunn ved valg av løsninger.

§ 3.14 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i “Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune”.

Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning dokumenteres.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi.

§ 3.15 Dokumentasjon av sikker håndtering av forurensede masser

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2.

Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Bebyggelsens utforming

Området skal i hovedsak bygges ut som kvartalsbebyggelse med gårdsrom og gatestruktur. Bebyggelsen skal være mellom 3 og 7 etasjer. Innenfor et kvartal skal det være variasjon i høyder, volumoppbygging, fasadeliv, fargebruk og arkitektonisk uttrykk for å styrke linjer i bebyggelse, unngå monotone fasader og oppnå en skala som ivaretar gode kvaliteter i tiliggende byrom. Menneskets opplevelse fra gateplan skal være førende for utforming av bygninger og byrom. Trondheims fargepalett, eller fargepalett utarbeidet av fagperson, skal benyttes.

Bebyggelse skal orienteres og hensynta solforhold slik at offentlige plasser og grønnstruktur påvirkes minimalt av slagskygger. Av hensyn til vind og turbulens, skal høy bebyggelse ikke stå på rekke med samme fasadelinje, men ha varierende avstand. Lokalklimatisk utredning i detaljregulering skal belyse dette i hver sak. Parklommer kan etableres i fasadeliv/veggsoner for å bedre vindforhold og lokalklima på gateplan. Bebyggelsesstrukturen skal ivareta og skape gode forbindelser til grøntområder.

Bebyggelse skal plasseres slik at den forsterker gater og byrom. Kvartaler skal ikke overstige 300 meter i omkrets eller 70 meter per lengde. Bredde og utforming av gangsoner og møbleringssoner skal sikres i detaljplaner. I tillegg skal det avsettes areal til romslige veggsoner inn mot bebyggelsen mot offentlige gater og byrom, på minimum 1,5m. Bredde på veggsoner må tilpasses høyden på bebyggelsen for å ivareta solforhold på fortau, og støy- og solforhold på fasader. Veggsonene bør utvides ved innganger til bebyggelse og ved utadrettet virksomhet. Veggsoner mot Holtermanns veg skal være minimum 2,25 meter.

Hushjørner som vender ut mot gatekryss skal enten fases av med 45 graders vinkel eller ha tilbaketrukket første etasje, slik at det oppnås god fri sikt og trygg ferdsel for gangtrafikken på fortauene. Bebyggelsen skal ha attraktive fasader med dører og vinduer som henvender seg mot viktige byrom og gater.

Enkelte steder kan en mindre del av kvartal vurderes med inntil 10 etasjer dersom det ikke gir uheldige skyggeeffekter på offentlig uterom, byliv eller boligbebyggelse, eller landskapsvirkninger og vindforhold, og klimagassutslipp. Bygningsmassen må da trappes ned i andre deler av kvartalet.

Bebyggelsen skal trappes ned mot områder med hensynssone for kulturminne, eksisterende småhusbebyggelse, Nidelvkorridoren og viktige byrom. Bebyggelse som grenser mot disse områdene kan ikke være høyere enn 3 etasjer. Bebyggelse mot Nidelvkorridoren, parker eller nærmiljøanlegg skal være boligbebyggelse.

Det er ikke tillatt med svalganger mot gater og offentlige rom. Mot gårdsrom kan det benyttes svalganger, hvis man ikke passerer mer enn to boenheter. Tekniske bygningsdeler, takoppbygg og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsens volum og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen.

Energiproduserende paneler og lignende skal innpasses i den arkitektoniske utformingen. Der energiproduserende tiltak på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv.

§ 4.2 Materialvalg og utforming

Bygninger og uterom skal etableres i bærekraftige materialer og med miljø- og ressursvennlige løsninger. Klimagassutslipp forbundet med materialbruk skal reduseres med minimum 40 % ift referansenivå angitt i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". For materialbruk kan utslipp ved å gjenbruke egne materialer eller eksisterende bygg settes til null i klimagassberegninger.

Bygg skal utformes fleksibelt slik at bygget over tid kan endre funksjon uten behov for større endringer, samt utformes slik at behov for energi til oppvarming og kjøling minimeres.

Ved valg av materialer skal det tas hensyn til materialenes påvirkning på miljø og klima samt materialenes evne til å tåle fremtidige klimaendringer. Det skal benyttes klimarobuste materialer med lang levetid og lave utslipp over livsløpet.

§ 4.3 Fellesareal innendørs

Minst 5 % BRA pr 100m² bolig skal settes av til innendørs fellesskapsløsninger. Plassering og funksjoner skal sikres i hver detaljplan. Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje.

§ 4.4 Uteoppholdsareal for boliger

Felles uteoppholdsareal til boliger skal være egnet for aktivitet i ulike årstider og opparbeides i nær tilknytning til boligene.

Innenfor sentrumsformål skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet eller pr 100 m² BRA. Minimum halvparten av dette må opparbeides som uterom for felles bruk, hvorav minst 20 % skal etableres på bakkeplan.

Innenfor boligformål skal det avsettes minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet eller pr 100 m² BRA. Minimum halvparten av dette må opparbeides som uterom for felles bruk, hvorav minst 50 % skal etableres på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- a. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.
- b. Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap
- c. Alle boenheter skal ha areal for opphold og lek innenfor en trafikksikker avstand på maksimum 50 meter fra inngangsdøra.

- d. Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen.
- e. Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- g. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier.
- h. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- i. Innglassede balkonger kan ikke medregnes som uteoppholdsareal til boligen

§ 4.5 Varelevering

Vareleveringsløsning skal plasseres og utformes slik at den er til minst mulig sjenanse for uteopphold, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og byrom. Varelevering skal ikke skje fra torg, men fra sidegate.

§ 4.6 Renovasjonsløsninger

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Sentral for avfallssuganlegg skal legges til B/T2. Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall i tilknytning til terminalbygget.

For avfall som ikke kan inngå i avfallssug og andre bruksformål enn bolig skal det settes av plass til nedgravde containere eller etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert private avfallscontainere og lignende på offentlig areal. Det skal etableres returpunkt på o_TO2 og o_TO4.

Det kan åpnes opp for at næringsvirksomhet og offentlig tjenesteyting kan benytte avfallssug.

§ 4.7 Sentrumsformål

Innenfor sentrumsformål tillates det bolig, forretning, bevertning, kontor, annen besøks- og arbeidsintensiv næring, idrett og omlandsbasert tjenesteyting. Sentrumsformålet omfatter også areal til nødvendig offentlig infrastruktur og utearealer i tilknytning til bebyggelsen. Det må være variasjon i funksjoner i hvert felt. Det skal etableres minimum 40 % boligbebyggelse av total BRA innenfor felt S1, og minimum 20 % bolig innenfor S3. Boligbebyggelse kan ikke utgjøre mer enn 75 % av total BRA.

Første etasje mot gater og byrom skal ha en minimum etasjehøyde på 4,5 meter brutto og fortrinnsvis benyttes til forretninger, publikumsfunksjoner eller fellesarealer som kantine, med åpne fasader. Forretning og tjenestetilbud skal henvende seg ut mot gater og byrom med mye vindusflater, innganger og utemøblering. Vinduer skal ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 4.7.1 Boligbebyggelse i sentrumsformål

Det skal være variert sammensetning av boligstørrelser innenfor det enkelte felt. Innenfor hvert felt kan maks 20 % av boenhetene ha bruksareal under 50 m², og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². med alle hovedfunksjoner for bolig og egen inngang. I leilighetsbygg med mer enn 10 enheter hvor det etableres ytterligere innendørs fellesareal som er egnet til fellesskapsløsninger kan det vurderes en noe større andel boenheter under 50 m².

I første etasje er det viktig med attraktive fasader, og et tydelig skille mellom offentlig og privat uterom tilknyttet boliger. Mot offentlige gater og byrom skal boenheter fortrinnsvis ligge i andre etasje og oppover. Ved boliger i første etasje skal gulv ikke ligge under gatenivå, på gatenivå eller mer enn 1 meter over gatenivå. Det tillates ikke etablert boliger i første eller andre etasje mot Holtermanns veg (o_KV4).

§ 4.7.2 Forretning i sentrumsformål

Det tillates ikke kjøpesenter, arealkrevende varehandel eller handel med plasskrevende varetyper.

Forretninger tillates etablert kun i 1. og 2. etasje. Maksimal butikkstørrelse er 800 m² BRA.

§ 4.8 Boligbebyggelse utenfor sentrumsformål

Maksimal grad av utnytting er fastsatt på plankartet.

Det skal være variert sammensetning av boligstørrelser innenfor det enkelte felt. Bokkvalitet og sosial bærekraft skal vektes tungt. Maksimum 10 % av boenhetene kan være ettroms. Minimum 10 % og maksimum 40 % av boenhetene skal være toroms eller mindre. Minimum 20 % av boenhetene i hvert av feltene skal være fireroms eller større.

Innenfor B4 skal det særlig legges tilrette for familieboliger. Maks 10 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m², og minimum 40 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

Det tillattes kun studentboliger innenfor B1, B2 og B/T1. Det skal være variasjon i størrelsen på enhetene i hvert prosjekt for å oppnå varierte boformer.

Første etasje mot Sorgenfrivegen skal ha en minimum etasjehøyde på 4,5 meter brutto. Her skal det etableres fellesfunksjoner, servering eller annen tjenesteyting. Det er ikke tillatt med dagligvare innenfor formålet.

§ 4.9 (B/T1)

Innenfor B/T1 kan det etableres bolig og tjenesteyting. Kontor i forbindelse med offentlig tjenesteyting (universitetsformål) er også tillatt.

§ 4.10 Mobilitetshus med stasjonær avfallssentral (B/T2)

Innenfor B/T2 kan det etableres bolig og tjenesteyting. Det skal etableres et

mobilitetshus. Mobilitetshuset skal minimum inneholde parkering til delebil for boliger innenfor områdeplanen og en stasjonær avfallssentral felles for hele planområdet. Avfallssentralen skal plasseres innendørs og det må avsettes et minimumsareal på 15x20 meter med høy første etasje, som sikrer innkjøring med renovasjonsbiler.

Området kan også benyttes til andre funksjoner innenfor formålet. I første etasje skal det tilrettelegges for sykkelparkering, deleløsninger for ulike persontransportmidler, hente- og bringepunkt for varer og ulike aktivitets- og oppholdsarealer.

Hovedinngangen skal plasseres synlig fra gangadkomst fra Valøyvegen, og fasader i 1 etasje skal være attraktive.

Bebyggelsen skal oppføres slik at bygget kan endre funksjon over tid.

§ 4.11 Offentlig tjenesteyting - skoletomt (o_T)

Området skal benyttes til skole. Ved regulering skal det avsettes areal til skole og tilknyttede idrettsanlegg.

Flomutredning og geoteknisk rapport skal følge forslag om detaljregulering. Det skal ved detaljregulering avsettes forbindelse gjennom byggeområdet og turvegen o_TV2 til o_KV3, samt kjørbar forbindelse fra o_KV3 til offentlig pumpestasjon på tomte 62/452.

Det tillates midlertidig etablering av lekeplass, grønnstruktur og sosiale boligtiltak som ikke er til hinder for et framtidig skoleanlegg.

§ 4.12 Idrett, Tempebanen (f_IDR)

Arealet skal benyttes til idrettsanlegg med tilhørende funksjoner. Det skal særskilt tas hensyn til natur, landskap og friluftslivsinteresser. Tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l tillates ikke.

§ 4.13 Avkjørsler til fremtidige felt

Felt o_T og o_IDR skal ha avkjørsel fra o_KV3.

Felt B5 skal ha avkjørsel fra o_KV3 og o_KV4.

Felt S2 skal ha avkjørsel fra o_KV4.

Felt S3 og B4 skal ha avkjørsel fra o_KV4.

Felt B/T2 skal ha avkjørsel fra o_KV6.

Felt B3 skal ha avkjørsel fra o_KV9.

Felt S1 skal ha avkjørsel fra o_KV2.

Felt B/T1 skal ha avkjørsel fra ny veg o_KV2.

Felt B2 skal ha avkjørsel fra o_KV2.

Felt B1 skal ha avkjørsel fra o_KV7.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Alle områder regulert til grønnstruktur skal programmeres i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt innenfor naturområdet. Kantsonen langs Nidelva og de økologiske funksjonene i området skal ivaretas og styrkes.

Før det kan gis tillatelse til geotekniske sikringstiltak i område o_BG skal det foreligge en plan for ivaretagelse og restaurering av naturmangfoldet, samt opparbeidelsen av grønnstrukturen som er godkjent av kommunen. Virkninger for naturmangfold må vurderes, og videreførelse av økologiske funksjoner må sikres i forbindelse med sikringstiltak i grønnstruktur, både i anleggsfase og etter tiltak. Gjennomføring av sikringstiltakene, og restaurering og tilbakeføring til naturområde må skje i samråd med naturfaglig kompetanse.

§ 5.1 Valøya -idrett/nærmiljøanlegg (o_IDR)

Det skal innenfor formålet tilrettelegges for lek, idrett, rekreasjon og opphold. Innenfor området skal det opparbeides en aktivitetspark. Det skal beplantes med stedefegen beplantning som fremmer biologisk mangfold.

Det tillates bebyggelse og anlegg som er tilrettelagt for idrett og kulturell aktivitet for barn og unge. Det skal ved detaljregulering vurderes om eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes gjennom en ombrukskartlegging.

Det skal opparbeides universelt utformet gangadkomst fra området til turveg og fiskeplasser. Kantvegetasjon mot Nidelva skal bevares og sikres i anleggsfasen.

§ 5.2 Turveger (o_TV1 og o_TV2)

Turvegene er vist med retningsgivende plassering i plankartet. Turvegene skal være universelt utformet, og ha en ferdig opparbeidet bredde på maksimalt 2,5 meter inkludert skulder. Alle tiltak skal være tilpasset eksisterende terreng. Hensynet til naturmangfold skal vektlegges tungt ved valg av lokalisering og opparbeidelse.

§ 5.3 Parker (o_P1 - o_P4)

Parkene skal opparbeides med et tydelig grønt preg for å styrke økologiske funksjoner i området.

Innenfor o_P1 skal det tilrettelegges for aktiviteter for barn og unge, samt sittegrupper. En forbindelse for gående på minimum 3m gjennom parken skal etableres fra Klæbuvegen til Sorgenfrivegen, samt kobles mot Øystein Møylas veg.

o_P2 skal være en offentlig park, med soner for opphold, lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

o_P3 skal tilrettelegges for urban dyrkning med vannuttak, jord av god kvalitet, frukttrær og busker, samt oppført en redskapsbod som kan benyttes til lagring av utstyr og som innendørs møteplass.

Et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. Terrengformasjoner kan benyttes som støyskjerm mot trafikkerte veger.

§ 5.4 Grøntdrag (o_G1- o_G2, f_G)

o_G1- o_G2, f_G skal opparbeides som grønndrag. Grønndraget o_G1 og o_G2 skal også opparbeides med en forbindelse for gående på minimum 3 meters bredde.

Draget skal kobles på det eksisterende grønndrag og fungere som en sammenhengende buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Det kan etableres noen sittegrupper og steder som kan tilrettelegges for aktivitet så lenge det ikke hindrer ferdsel. Områdene skal beplantes og ha et tydelig grønt preg. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, som regnbed, kan etableres innenfor grønndraget.

§ 5.5 Blå/grønnstruktur kantsone Nidelva (o_BG)

Formålet omfatter naturområde og turdrag. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes. Fyllinger tillates ikke.

Det tillates etablert noen få områder med sitteplasser i tilknytning til tursti o_TV1 og o_TV2. Det kan etableres inntil to forbindelser fra eksisterende stinett til gangveg langs bebyggelsen langs skråningskanten.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til detaljert utomhusplan og tekniske planer, godkjent av Trondheim kommune og vegeier.

Gater skal utformes med ryddig og tydelig soneinndeling som er lett lesbare og gode å bevege seg i for alle. Kryssinger for gående og syklende skal skje i samme plan som biltrafikk. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i alle reguleringsplaner.

Tekniske planer for kjøreveger skal omfatte tilliggende ferdselssoner; gangsone, sykkelveg eller en kombinasjon av disse, møbleringssoner; vegetasjon som skiller kjørende fra myke trafikanter, møblering som benker og sykkelparkering, belysning, overvannshåndtering og snøopplag, samt veggsonen; arealet mellom fasadeliv og ferdselssone, som kan brukes til vegetasjon, uteservering, sittemøbler, reklameskilt og plantekasser.

Tekniske planer skal vise tilknytning til eksisterende vegnett, og omfatte geoteknisk prosjektering. Planene skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk. Teknisk infrastruktur skal i hovedsak legges under fortau, slik at rør ikke er til hinder for trekker, vegetasjon eller åpen overvannsløsning langs gatene. Planene skal også vise drosjeholdeplasser, vendehammer, fotgjengeroverganger, nødvendige fartsreducerende tiltak og avkjørsler med nødvendige siktlinjer til byggefelt. Planene skal inkludere en skiltplan.

§ 6.2 Flerbruksgater (o_KV1, o_KV2, o_KV6 og o_KV7)

Bestemmelsene gjelder hele gatesnittet inkludert tilgrensende annen veggrunn og g/s-veger.

§ 6.2.1 Holtermanns veg (o_KV1)

Holtermanns veg skal utformes som bygate tilpasset lav hastighet.

Holtermanns veg skal ha gangsoner, møbleringssone med trerekker (AVG), kollektivfelt og bilfelt. Inkludert veggsoner skal gaterommet være minst 34 meter bredt. Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres, og det skal avsettes areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk.

Det skal etableres en ny tverrveg (o_KV5) fra Holtermanns veg som skal kobles sammen med Tempevegen og Bostadvegen (o_KV4). Denne skal erstatte dagens vestlige arm i krysset Valøyvegen/Holtermanns veg.

§ 6.2.2 Sorgenfrivegen (o_KV2)

Sorgenfrivegen skal opparbeides som bygate som vist i plankartet. Gaterommet skal inkludere kjørefelt, opphøyde sykkelfelt, møbleringssone og utvidet fortau.

Møbleringssoner skal beplantes, men kan noen få steder inkludere vareleveringslommer eller HC-parkering. Det skal ikke være mer enn 100 meter mellom hver mulighet for gangkryssing.

§ 6.3 Boliggater

Boliggatene skal gi adkomst inn i de enkelte delområdene, og bør være så korte som mulig, slik at bakkeplanet prioriteres til folk og byrom. Regulert bredde for samferdselsanlegget, inkludert ferdse- og møbleringssone, skal være 18 meter. Tverrsnittet deles inn med en kjørebane i hver retning, og møbleringssone og fortau på begge sider.

Møbleringssonen skal benyttes til grønnterabatt med overvannshåndtering, belysning og gatemøblering. Noen få steder kan møbleringssonene benyttes til gateparkering for servicebiler, varelevering eller renovasjon.

Langs o_KV4 skal det være sykkelveg med fortau som vist i plankartet.

§ 6.4 Bylivsgater

Internt i byggefeltene skal det opparbeides et nettverk av bylivsgater på 10 til 14 m i bredde. Disse skal være tilrettelagt for opphold, fotgjengere og rolig sykling. Gående, opphold, byliv og har førsteprioritet i bylivsgatene. Møbleringssoner med plass til opphold og vegetasjon skal gis mye rom. Kjøring skal begrenses til nødvendig nyttekjøring og skal tilpasse seg fotgjengere. Bylivsgater skal reguleres som gatetun eller som del av boligformålet.

Også o_GT1 og o_GT2 skal utformes som bylivsgater.

§ 6.6 Gang- og sykkelveger

Gangveger, sykkelveger og fortau skal opparbeides med den bredde som fremgår av plankartet. Gangveger og sykkelforbindelser skal være belyst. Ved opparbeidelse av gangveger, sykkelveger og fortau som grenser til grøntformål, skal tilgrensende områder beplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig beholdes og hensyntas.

Det skal være mulig å kjøre utrykningskjøretøy på sykkelvegene o_SA2 og o_SA3. Ved søknad om tiltak for o_SA2 og o_FO2 må det leveres en massehåndteringsplan da deler av sykkelvegen berør deponiet Sluppen Vest. Det skal tas hensyn til mulig ny sykkelbro over Nidelva mot Byåsen nord for Nydalsbrua.

§ 6.7 Torg (o_TO1- o_TO4)

Torgene o_TO1 og o_TO4 skal opparbeides som urbane byrom med aktivitetsplass også tilpasset unge.

Torgene o_TO2 -o_TO3 skal opparbeides med muligheter for opphold der beplantning skal brukes for å skape le. Det kan etableres enkle klimarobuste apparater for lek og aktiviteter. Naturbaserte overvannshåndteringsløsninger for S2 og S3 kan plasseres innenfor torget som elementer, så fremt det ikke hindrer naturlige linjer for ferdsel eller drift og vedlikehold av torgareal. Det skal etableres et returpunkt innenfor o_TO3.

Det skal tilrettelegges slik at utrykningskjøretøy skal kunne krysse over o_TO3.

§ 7 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_NSV)

Det tillates ikke tiltak i og langs elva som kan være til skade for biologisk mangfold. Det skal særlig tas hensyn til gyteområder for fisk og tilholdssteder for vannfugl.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 H570 - Kulturminne Laguna fabrikker

Bebyggelsen innenfor hensynssone H570_1 skal bevares og tillates ikke revet. Alle tiltak som berører bygningenes eksteriør og utomhusområde skal utføres i samråd med byantikvaren. Det skal opparbeides et offentlig tilgjengelig byrom i forkant av bebyggelse. Det tillates adkomst til bebyggelsen på gnr/bnr 65/20 over o_T5.

§ 8.2 H390 - Deponi i Tempevegen 25, Sluppen Vest

Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:

- undersøkes i hvilken grad endret arealbruk kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.
- undersøkes om det er fare for gassdannelse og transport/migrasjon. Ved fare for gassmigrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i/til nærliggende bygg.

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt

avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre skadelige gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor sonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

Innenfor H390 skal det gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

Med søknad om tiltak innenfor H390 skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 8.3 H370 Faresone – høyspenningsledning

Innenfor faresonen for høyspenningsanlegg tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær, med mindre dette godkjennes av ledningseier. Det skal ikke plasseres boliger eller lekearealer innenfor faresonen.

§ 8.4 H310 Sikringsone - Kvikkleire

I områder med fare for områdeskred skal reguleringsplaner og tiltak PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer.

§ 8.5 H560 Bevaring naturmiljø - Nidelvkorridoren

Innenfor forbudsgrensen skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1- o_P4

Inntil det er etablert mobilitetshus skal området kunne benyttes til offentlig parkering.

§ 9.2 Bestemmelseområde #2 - Torg

Det skal opparbeides et urbant byrom på minimum 2 daa innenfor bestemmelsesområdet. Torget skal tilrettelegges for torghandel, sittegrupper, uteservering og arrangement. Det skal opparbeides slik at det kan etableres vegetasjon og trær på deler av området. Torget skal være i tilknytning til o_GT1 eller o_GT2, hvor det også skal etableres et returpunkt.

Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

§ 9.3 Bestemmelsesområde #3 -Kollektivholdeplasser Holtermanns Veg

Innenfor bestemmelsesområdene skal det opparbeides kollektivholdeplasser som skal utformes med plattform og kantstopp.

§ 9.4 Bestemmelsesområde #4 - Gangkryssing

Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres trafiksikker kryssing i plan for gående over Holtermanns veg.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Sikker skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er dokumentert sikker skoleveg.

§ 10.2 Opparbeidelse Sorgenfrivegen (o_KV2)

Ny bebyggelse i B1, B2, S1 og B/T1 kan ikke tas i bruk før Sorgenfrivegen inklusive ny gang- og sykkelløsning og møbleringsoner er opparbeidet.

§ 10.3 Opparbeidelse S.P Andersensveg (o_KV6)

Ny bebyggelse i S1, B/T1, B/T2, B2 og B3 kan ikke tas i bruk før S.P Andersens veg inklusive ny gang- og sykkelløsning og møbleringsoner er opparbeidet.

§ 10.4 Opparbeidelse Holtermanns veg (o_KV1)

Ny bebyggelse innenfor S2, S3, B4, B5 og o_T kan ikke tas i bruk det er etablert ny tverrveg (o_KV5) fra Holtermanns veg, ny holdeplass på vestsiden (#3) og 2 nye gangfelt med lysregulering (#4), samt utvidelse av dagens fortau som vist i plankartet på vestsiden.

Når ny tverrveg (o_KV5) til Tempevegen tas i bruk, skal tverrveg fra Holtermanns veg til Valøya saneres.

Ved etablering av kryssing i plan i Holtermanns veg skal undergangen saneres.

Ny bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før Holtermanns veg og møbleringsoner er opparbeidet. Dette inkluderer en utvidelse av dagens fortau på østsiden som vist i plankartet, ny beplantning, ny holdeplass på østsiden (#3), samt innsnevring av dagens kjørebane.

§ 10.5 Opparbeidelse o_KV4

Ny bebyggelse som grenser til dagens Tempeveg i S3 kan ikke tas i bruk før o_KV4 inklusive ny gang- og sykkelløsning og møbleringsoner er opparbeidet.

Dagens trasé for Tempevegen gjennom S3 skal saneres før ny bebyggelse innenfor S3 kan tas i bruk.

§ 10.6 Opparbeidelse sykkelveg med fortau i Bratsbergvegen (o_SS1 og o_FO1)

Ny bebyggelse i B1 kan ikke tas i bruk før o_SA1 og o_FO1 langs Bratsbergvegen

inklusive tilgrensende veggsoner og møbleringsoner er opparbeidet.

§ 10.6 Opparbeidelse sykkelveg med fortau langs elveskråningen (o_SS3 og o_FO3)

Offentlig sykkelveg med fortau o_SA3 og o_FO3 skal opparbeides som hovedsykkelveg før ny bebyggelse innenfor felt B4, S3, S2 kan tas i bruk.

§ 10.7 Opparbeidelse park 1 (o_P1)

Ny bebyggelse i S1, B/T1 og B2 kan ikke tas i bruk før område o_P1 er opparbeidet som park.

§ 10.8 Opparbeidelse park 2 (o_P2)

Ny bebyggelse innenfor B4 og S3 kan ikke tas i bruk før o_P2 er opparbeidet som park.

§ 10.9 Opparbeidelse Hagen (o_P3)

Ny bebyggelse i S1, B/T1, B/T2, B2 og B3 kan ikke tas i bruk før område o_P3 er opparbeidet som park.

§ 10.10 Opparbeidelse grøntdrag 1 (o_G1)

Ny bebyggelse i B1 kan ikke tas i bruk før område o_G1 er opparbeidet som grøntdrag. En forbindelse for gående på minimum 3m gjennom grøntdraget skal etableres, og tilkobles eksisterende drag mot o_G2.

§ 10.11 Opparbeidelse grøntdrag 2 (o_G2)

Ny bebyggelse i B2 kan ikke tas i bruk før område o_G2 er opparbeidet som grøntdrag langs sitt planområde. En forbindelse for gående på minimum 3m gjennom grøntdraget skal etableres, og tilkobles eksisterende drag mot o_G1, samt sikre forbindelse til Øystein Møylas veg og Sorgenfrivegen.

§ 10.12 Opparbeidelse o_GS1

Ny bebyggelse i B/T2 og B3 kan ikke tas i bruk før område o_GS1 er opparbeidet som gang- og sykkelveg langs sitt planområde.

§ 10.13 Opparbeidelse o_GS3

Ny bebyggelse i S3 og B4 kan ikke tas i bruk før område o_GS3 er opparbeidet som gang- og sykkelveg med tilhørende grøntdrag (f_G) langs sitt planområde.

§ 10.14 Opparbeidelse torg i bestemmelsesområde #2

Ny bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før det er etablert et urbant byrom i tråd med § 9.2.

§ 10.15 Opparbeidelse o_TO1

Ny bebyggelse i S2 kan ikke tas i bruk før område o_TO1 er opparbeidet som et urbant byrom.

§ 10.16 Opparbeidelse o_TO2 og o_TO3

Ny bebyggelse i S3 kan ikke tas i bruk før tilgrensende torg (o_TO2 og o_TO3) er

opparbeidet som et urbant byrom, i tråd med § 6.7.

§ 10.17 Opparbeidelse o_TO4

Ny bebyggelse i B/T1, B/T2 og S1 kan ikke tas i bruk før område o_TO4 er opparbeidet som et urbant byrom med aktivitetsplass for unge, i tråd med § 6.7.

§ 10.18 Stasjonært avfallsug

Stasjonært avfallsug skal være opparbeidet innenfor B/T2, og bebyggelsen tilknyttet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

§ 10.19 Hovedvannledning

Hovedvannledning langs o_SA2-3 langs elveskrenten (fra Nydalsbrua) og o_KV4 til o_TO1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B4, S3 og S2 kan tas i bruk. Dette skal være del av et ringsystem fra Sluppen til Tempe.

§ 10.20 Vann og avløp Tempevegen

Vannledning i Tempevegen (langs nordsiden av nr. 15) må oppgraderes (dvs. i o_KV4), samt at AF225 vest for disse eiendommene må separeres før ny bebyggelse innenfor felt B4, S3 og S2 kan tas i bruk.

§ 10.21 Vannledning Valøya

Vannledning langs o_KV3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt o_T og o_IDR kan tas i bruk.

§ 10.22 Turveger (o_TV1 og o_TV2)

Før ny bebyggelse innenfor o_IDR og o_T kan tas i bruk skal eksisterende turveg (o_TV1) og ny trase (o_TV2) etableres i tråd med §5.2.

§ 10.23 Gang og sykkelveg (f_GS) til f_IDR

Før ny bebyggelse innenfor B4, S3 og S2 kan tas i bruk skal dagens kjøreveg til f_IDR omgjøres til en gang- og sykkelveg, med kun tilgang for nyttekjøretøy og adkomst til bolig på gnr/bnr 65/25.

§ 10.24 Mobilitetshus (B/T2) og Park o_P4

Før det kan gis nye brukstillatelser innenfor planområdet kan gis skal det være etablert et mobilitetshus i tråd med § 4.10. Når mobilitetshus er etablert skal område o_P4 opparbeides som park.

§ 10.25 Uteoppholdsareal for boliger

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger må alt uteoppholdsareal opparbeides i tråd krav til uteoppholdsareal.

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