

Detaljregulering for Reina, alternativ 1

reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.04.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lundhagem arkitekter AS, 10.03.2023.

Detaljregulering for Reina, datert <dato> senest endret <dato>.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for oppføring av ny bebyggelse for boligformål og sentrumsformål med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares. Det legges til rette for etablering av to barnehager. Det skal etableres nytt felles torg og interne veier. Det skal etableres offentlig grøntstruktur med nærmiljøanlegg, offentlig park og offentlig idrettsanlegg.

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B1-3)

Sentrumsformål (BS1-7)

Idrettsanlegg (o_BIA)

Renovasjonsanlegg (o_BRE1-3)

Annet uteoppholdsareal (barnehage) (BAU1, o_BAU2)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/tjenesteyting (barnehage) (BKB1-2)

*Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/
bevertning/hotell/næring (bryggeri) – vertikalnivå 2 – på bakken (BKB3)*

*Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/
bevertning/hotell/næring (bryggeri) – vertikalnivå 1 – under grunnen (BKB4)*

Kontor (BK)

*Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål
(sentrumsformål/fortau) (BAA1-2)*

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

Kjørvei (o_SKV)

Fortau (o_SF)

Torg (f_ST1-2)

Gatetun (f_SGT1-3, o_SGT4-5)

Gang-/sykkelvei (o_SGS1-3)

Sykkelanlegg (o_SS)

Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

Trasé for jernbane – vertikalnivå 2 – på bakken (o_STJ)
Trasé for jernbane – vertikalnivå 3 – over grunnen (o_STJ)
Annen banegrunn – grøntareal (o_SBG)
Hovedtrasé for sykkel – vertikalnivå 2 – på bakken (o_SHS)
Hovedtrasé for sykkel – vertikalnivå 3 – over grunnen (o_SHS)
Kollektivholdeplass (o_SKH)

§ 12-5 nr. 3 – Blå/Grønnstruktur

Park (o_GP)

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål – park/nærmiljøanlegg (o_GAA1-3)

§ 12-5 nr. 1 – Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav.

3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og gangveier, plasser og parkarealer

Arealformål markert med o_ foran feltnavn skal være offentlige.

Alle offentlige og felles gatetun, torg, parkområder, gang- og sykkelveier mm. skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader mot gatetun f_SGT1-2, torg f_ST1-2, Stiklestadveien og Strandveien.

Boenheter i første etasje som vender mot felt o_GAA1-3 skal ha forhage/uteplass og gulvnivå minimum 0,3 m over bakkeplan.

3.2 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 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a. 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 mot stille side.
- b. 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 mot stille side.
- c. 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 mot stille side.

- d. Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 70$ dB.
- e. For inntil 15% av boenhetene innenfor planområdet tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side i gul støysone, jf. bokstav a og b. Tilgang til god utlufting med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dette gjelder ikke for ettroms enheter.
- f. Det tillates avvik fra krav om stille side, jf. bokstav c for boenheter i hjørnesituasjoner i rød støysone hvor gjennomgående leiligheter er vanskelig å oppnå, i inntil 3 % av alle boligene innenfor planområdet.
- g. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

3.3 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjon skal legges til fasader som vender bort fra forurensningskilden, og i størst mulig grad redusere inntak av forurenset luft.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Det skal i søknad om tiltak for hvert enkelt felt dokumenteres at §§ 4.1.3 første til annet ledd, 4.1.5 og 4.1.7 er oppfylt samlet for følgende felt:

- a. Felt BS1 og BKB1 skal dokumenteres samlet.
- b. Felt BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BKB2 og BKB3 skal dokumenteres samlet.
- c. B1, B2, B3 og BK skal dokumenteres samlet.
- d. BS6, BS7 og BKB2 skal dokumenteres samlet.

4.1.1 Plassering av bebyggelse, høyde og etasjeantall

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder og etasjetall, som vist på plankartet. Det tillates åpninger og veiter i strukturen. Der hvor det ikke er angitt byggegrenser i plankartet, samsvarer byggegrensene med formålsgrensene.

Parkeringsanlegg, boder, sykkelparkering og andre funksjoner under bakken skal etableres innenfor område angitt på plankartets vertikalnivå 1 - under grunnen.

Det tillates etablert mindre takoppbygg som nødvendige tekniske installasjoner i inntil 2 meter over maks. gesims på maks 15 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 3 meter fra fasadeliv.

For takterrasser tillates oppført rekkverk over maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal være av transparent type. Det tillates også nødvendig heis/trappehus 4,0 m over maksimal gesims for å sikre tilgang til takterrasser, og kun i nødvendig utstrekning, men ikke på tak over 8. etasje.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2,5 meter utenfor byggegrense. Mot felt

f_ST1-2, f_SGT1-2 tillates balkonger å krage ut over formålsgrense med inntil 2,5 m forutsatt minimum 4,5 m fri høyde fra terreng/gate. Det tillates utkraging av balkonger inntil 2,5 m ut over formålsgrense mot felt BAU1-2, forutsatt min 3,5 m fri høyde fra terreng til balkong.

Svalganger tillates ikke.

Mindre konstruksjoner som drivhus, sykkelskur, pergolaer, redskapsbod, eller tilsvarende, tillates bygd utenfor byggegrensar.

4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnytting er angitt for hvert enkelt felt.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting. Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner, utkragede balkonger og overdekket sykkelparkering og overdekning for parkering av barnevogner skal ikke medregnes i grad av utnytting. Mindre konstruksjoner som drivhus, pergolaer, redskapsbod, eller tilsvarende, skal ikke medregnes i grad av utnytting.

4.1.3 Uterom for boliger

Uterom for boliger er definert i kommuneplanens veileder for uterom, vedtatt av bystyret 21.03.2013. Ved beregning av krav til uterom skal parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng og balkonger ikke medregnes. I tillegg til hvert felt for bebyggelse, kan offentlig og felles park, nærmiljøanlegg og torg regnes med som uterom.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terreng eller lokk/dekke over parkering/underliggende næring og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det tillates å medta felles takterrasser o.l. som felles uterom i beregningen. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse. Takterrasser skal ha tilfredsstillende lydforhold og skjermes mot støy.

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

Uterom for boliger skal tilrettelegges for beplantning med trær og større vegetasjon med minste gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 meter.

4.1.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge kotesatt utomhusplan for det aktuelle feltet. Det skal i tillegg vises en overordnet illustrasjonsplan for hele planområdet samlete uterom.

Utomhusplanen skal ved søknad om tiltak redegjøre for bebyggelsens plassering,

eksisterende og planlagt terreng, beplantning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, overvannshåndtering og leke- og rekreasjonsareal, samt overganger til allment gatetun/park/torg.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan som i tillegg til ovennevnte skal også inneholde belyningsplan, renovasjonspunkter, detaljert beplantningsplan, materialbruk og fargebruk.

4.1.5 Parkering

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

Bilparkering:

Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 plasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet

Kontor: Maksimalt 0,5 plasser pr. 100 m² BRA

Forretning og tjenesteyting: Maksimalt 1,25 plasser pr. 100 m² BRA

Hotell: Maksimalt 2 plasser pr 10 rom

Beverting: 1 plass pr 10 seter

Industri: 0,15 plasser pr. 100 m² BRA

Barnehage: 2 plasser pr. 72 storbarnsekvivalenter

Parkering for sykkel:

Sykkelparkering:

Bolig: Min. 2 plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

Kontor: Min. 2 plasser pr. 100 m²

Forretning og tjenesteyting: Minimum 2 plasser pr. 100 m²

Hotell: Minimum 2 plasser pr 10 rom

Beverting: Minimum 2 plasser pr 10 seter

Industri (bryggeri): Minimum 0,2 plasser pr. 100 m²

Barnehage: 2 plasser pr. 72 storbarnsekvivalenter

Innenfor feltene f_SGT1-3, o_SGT4-5, f_ST1-2 og o_GAA1-3 skal det etableres sykkelparkering i tilknytning til hovedinnganger for publikumsrettede funksjoner på gateplan.

Med sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser på mer enn 100 sykler skal det etableres stasjon for vask og reparasjon av sykler. Det tillates løsninger med oppheng for sykler på vegg og stabling av sykler i høyden i godkjente stativ.

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.

Det tillates etablert midlertidige adkomster til parkeringsanlegget for å ivareta en trinnsvis utbygging av planområdet.

4.1.6 Renovasjon

Alle boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan. Barnehage skal knyttes til stasjonært avfallsug. Innkast skal plasseres innendørs eller utendørs i umiddelbar nærhet til utgangsdør. Innkast til restavfall skal plasseres med maksimalt 50 meters radius fra boligens hovedinngangsdør.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

4.1.7 Boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 1600 boenheter.

Ved søknad om tillatelse, skal det dokumenteres følgende fordeling:

Ett- og toroms leiligheter kan utgjøre maks 40 % av samlet antall boenheter, hvorav maks. 10 % kan være ettroms. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 20 % av samlet antall boenheter.

Det tillates ikke ensidige belyste leiligheter mot nord. Det tillates ensidige belyste leiligheter mot øst.

4.1.8 Varelevering

Det tillates ikke varelevering fra gateplan til forretninger mellom kl. 23:00 og kl. 06:00

4.2 Boligbebyggelse (B1-3)

4.2.1 Bestemmelser for felt B1 og B2

Forretning og tjenesteyting tillates i første etasje.

4.2.2 Bestemmelser for felt B3

Det skal etableres inntil 50 m² BRA til publikumsrettede funksjoner eller bruk, enten for kommersiell virksomhet eller til felles bruk og nytte for beboerne, på hjørnet i nordvest mot felt o_GAA2.

4.3 Sentrumsformål (felt BS1-9)

4.3.1 Bestemmelser for felt BS1

Det tillates maksimalt 2600 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot felt f_ST2, hvor det skal inkluderes dagligvareforretning.

4.3.2 Bestemmelser for felt BS2

Det tillates maksimalt 1800 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Strandveien og mot felt f_SGT1, hvor det skal inkluderes dagligvareforretning.

4.3.3 Bestemmelser for felt BS3

Det tillates maksimalt 1950 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning.

Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot felt f_SGT1.

Det skal være nabolagsrettet funksjon i første etasje på hjørnet i sør mot felt o_GAA1. Dette skal enten være fellesareal for beboere eller forretning, servering eller tjenesteyting på inntil 50 m². Dersom lokalet benyttes til kun kommersiell virksomhet, skal det i tillegg etableres fellesareal til beboerne på 50 m² i tillegg innenfor feltet.

4.3.4 Bestemmelser for felt BS4

Det tillates maksimalt 1500 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot felt f_SGT1 og f_ST1.

4.3.5 Bestemmelser for felt BS5

Det tillates maksimalt 4250 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Stiklestadveien og mot felt f_SGT1, hvor det kan inkluderes dagligvareforretning.

4.3.6 Bestemmelser for felt BS6

Det tillates maksimalt 1500 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Stiklestadveien og Jarleveien, hvor det skal inkluderes dagligvareforretning.

4.3.7 Bestemmelser for felt BS7

Feltet skal ikke benyttes til bolig.

4.4 Kontor (BK)

Eksisterende kontorbygg kan endres og påbygges innenfor formålsgrense.

4.5 Idrettsanlegg (o_BIA)

Feltet skal tilrettelegges for organisert idrett. Feltet skal skjermes mot støy fra Maskinistgata, hvor støyskjerm skal være minst 2,5 meter og minst 70 meter lang. Skjermen må utformes som uegnet for å spille ball mot.

4.6 Renovasjonsanlegg (o_BRE1-3)

4.6.1 Bestemmelser for o_BRE1

Det kan etableres avfallssugsentral felles for Reina, Nyhavna og Jarlheimsletta.

4.6.2 Bestemmelser for o_BRE2-3

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall på hvert av feltene.

4.7 Annet uteoppholdsareal (barnehage) (BAU1, o_BAU2)

Barnehagens uteareal skal opparbeides i henhold til gjeldende krav til uteareal for barnehager. Det tillates overbygget areal for oppstilling av barnevogner.

1/3 av barnehagens uterom skal settes av til kombinert uterom for barnehagen og boligene. Arealet kan medregnes i uterom for boligene i henholdsvis felt BS1 og BKB1 og BKB2 i henhold til § 4.1.3.

4.8 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/tjenesteyting (BKB1-2)

4.8.1 Fellesbestemmelser for BKB1-2

Dersom det etableres barnehage, skal det opparbeides tilhørende uteareal i tråd med

§ 4.7. Det skal avsettes tilstrekkelig areal under tak for oppstilling av barnevogner med direkte visuell kontakt til barnehagens lokaler. Adkomst til barnehagen fra barnehagens parkeringsplasser skal skje fra p-kjeller, og skal ikke ha en avstand på mer enn 50 meter og være universelt utformet.

4.8.2 Bestemmelser for felt BKB1

Det tillates etablert boliger, offentlig eller privat barnehage og offentlig eller privat tjenesteyting på feltet. Barnehage og tjenesteyting kan maksimalt være 2000 m² BRA.

Det tillates forretning eller tjenesteyting i første etasje.

4.8.3 Bestemmelser for felt BKB2

Det skal etableres offentlig barnehage på feltet. Barnehage kan maksimalt være 2000 m² BRA.

Det skal være nabolagsrettet funksjon i første etasje på hjørnet i nord mot felt o_SGT5. Dette skal enten være fellesareal for beboere eller forretning, servering eller tjenesteyting på inntil 50 m². Dersom lokalet benyttes til kun kommersiell virksomhet, skal det i tillegg etableres fellesareal til beboerne på 50 m² et annet sted i bygget.

4.9 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/ bevertning/hotell/næring (bryggeri) (BKB3)

4.9.1 Bestemmelser for BKB3 – vertikalnivå 2 – på bakken

Det tillates maksimalt 3600 m² BRA forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner på gateplan mot felt f_SGT1 og felt f_ST1.

Portrommet i Aktiebryggeriet skal være tilgjengelig for gjennomgang for allmennheten fra felt f_ST1 til Strandveien.

4.9.2 Bestemmelser for BKB4 – vertikalnivå 1 – under grunnen

Innenfor feltet tillates felles underjordisk parkeringskjeller for alle bruksformål innenfor planområdet. Parkeringskjelleren tillates oppført i tre nivåer med tilhørende kulverter. Det tillates i tillegg, tekniske rom for bolig og næring, samt boder og andre funksjoner for å betjene de overliggende etasjer som inneholder bolig og næring. Arealet skal ikke regnes inn i grad av utnytting.

4.10 Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitt hovedformål – Sentrumsformål/fortau/gatetun (BAA1-2)

4.10.1 Fellesbestemmelser for BAA1 og BAA2

Innenfor feltet tillates det at bebyggelsen kan krages ut over offentlig fortau og felles gatetun med minst 4,5 meter fri høyde fra underkant utspring til fortauet.

4.10.2 Bestemmelser for BAA2

Det tillates overbygg over offentlig fortau, og det tillates at overliggende bygningsvolum understøttes til bakken med søyler.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Opparbeidelse av offentlig veianlegg

Plan for opparbeidelse av offentlige veianlegg skal være teknisk godkjent før arbeidet igangsettes.

5.2 Kjørveei (o_SKV)

Feltet skal opparbeides til kjørveei.

5.3 Fortau (o_SF)

Feltet skal opparbeides til fortau innenfor formålsgrense i plankartet.

5.4 Torg (f_ST1-2)

Torg skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

Torg skal tilrettelegges som et levende byrom og møteplass og skal opparbeides med vegetasjon og høy standard på overflater og møblering med kvalitet og variasjon i valg av materialer. Torgene skal ha gode overganger til tilstøtende arealer som gatetun og grønnstruktur.

Det tillates nødvendig kjøring på torgene for nød- og nyttekjøring til eiendommene.

5.5 Gatetun (f_SGT1-3, o_SGT4-5)

5.5.1 Fellesbestemmelser for gatetun

I gatetunet skal myke trafikanter prioriteres, og det skal tilrettelegges for lave hastigheter for kjøretøy. Gatetun skal ha høy standard på overflater og møblering med kvalitet i valg av materialer og vekster.

Langsgående parkering kan tillates, samt nød- og nyttekjøring fram til næringsvirksomhet. Det tillates kun kjøring til eiendommene. Det tillates likevel gjennomkjøring nød- og nyttekjøring fra Stiklestadveien til Strandveien.

Gatetunene skal sikre kjørbar atkomst til tilgrensende delfelt og til parkeringskjellere. Atkomst vil være for besøkende til Reina-området.

5.5.2 Bestemmelser for f_SGT1-3

Gatetun skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

5.5.3 Bestemmelser for o_SGT4-5

Gatetunet skal opparbeides med maksimalt 4 meter kjørebredde, unntatt der det er nødvendig av hensyn til tilstrekkelig svingradius for nyttekjøretøy. Øvrig areal skal opparbeides med møblering, vegetasjon og oppholdssoner.

5.6 Gang-/sykkelvei (o_SGS1-3)

5.6.1 Bestemmelser for o_SGS1

Gang- og sykkelveien skal være minst 3,0 meter og maksimalt 4,0 meter bred.

Nød- og nyttetransport, herunder transport for bevegelseshemmede, tillates å kjøre på gangveien til eiendommene.

5.6.2 Bestemmelser for o_SGS2

Feltet skal opparbeides som gangvei, med rampe og trapp til undergang under Nordlandsbanen.

5.7 Sykkelanlegg (o_SS)

Feltet skal opparbeides til tosidig sykkeltrasé.

5.8 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

Feltet skal opparbeides som grønn veikant

5.9 Trasé for jernbane (o_STJ)

Tiltak nærmere enn 30 meter til midtlinje for nærmeste spor krever særskilt tillatelse i medhold av jernbanelovens § 10. Inngått avtale skal følge søknad om tiltak.

5.10 Annen banegrunn – grøntareal (o_SBG)

Feltet skal opparbeides med vegetasjon.

5.11 Hovednett for sykkel (o_SHS)

Feltet skal opparbeides som del av regional hovedsykkelvei fra Pirbrua til Gildheim.

5.12 Kollektivholdeplass (o_SKH)

Feltet skal benyttes til kollektivholdeplass for metrobuss.

5.13 Avkjørsel

Avkjørsler fra offentlig vei 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.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Park (o_GP)

Skal opparbeides parkmessig med stedegen, flersjiktet vegetasjon og soner for opphold, lek og aktivitet.

6.2 Angitte grønnstrukturformål kombinert med andre angitte hovedformål – park/nærmiljøanlegg (o_GAA1-3)

6.2.1 Fellesbestemmelser for park/nærmiljøanlegg.

Området skal opparbeides som en kombinasjon av naturpreget parkområde og ulike nærmiljøanlegg. Utformingen skal ha høy bymessig standard, estetisk kvalitet og opplevelseskvaliteter for alle aldersgrupper.

Det tillates ikke etablert parkeringskjeller under grunnen på mer enn 15 % av det samlede arealet for feltene o_GAA1-3. Det tillates ikke oppført gjerder eller lignende som kan hindre fri ferdsel gjennom området. Mindre, ikke søknadspliktige boder, paviljonger og lignende i maks. én etasje tillates oppført.

Det skal etableres kjørbare gangveier med maks 4,0 meters bredde som adkomst for

nød- og nyttekjøring fra o_SGT4 og f_SGS1 til boligene i felt BS2 og BS3.

6.2.2 Bestemmelser for park.

Parkarealer skal opparbeides med naturlig vegetasjon, oppholdssoner og parkmessig møblering, gangveier og stier, og skal tilrettelegges for lek og rekreasjon. Parkarealer skal framstå med et tydelig hierarki med kantsoner mot private arealer.

Det skal etableres variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder for et grønt, frodig og skiftende uttrykk gjennom året. Det skal tilrettelegges for trær og større vegetasjon med vekstjordlag på minst 0,8 meter.

Det tillates uteservering i tilknytning til serveringssted ut i parken.

6.2.3 Bestemmelser for nærmiljøanlegg

Der det plasseres nærmiljøanlegg skal tilrettelegges for egenorganisert idrett og fysisk aktivitet og opparbeides med et mangfold av ulike aktiviteter tilpasset ulike bruker- og aldergrupper. Anleggene skal opparbeides med en variert utforming og framstå som en integrert del av parkområdet.

Nærmiljøanlegg/aktivitetsflater skal ikke tilrettelegges for bruk som vil medføre støy over 60 dB (LAFmax ≤ 60 dB) målt ved vindu utenfor boligens oppholdsrom.

Nærmiljøanleggenes utforming skal avklares med kommunens enhet for idrett og fritid ved søknad om tiltak.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssonen skal bevares. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Nødvendig tilpasning til ny bruk tillates.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann, fare for liv og helse eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

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.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det dokumenteres at tiltak ikke vil føre til skade på den bevaringsverdige bebyggelsen. Slike tiltak skal være belagt med ansvar for geoteknisk prosjektering spesielt med tanke på konsekvenser for

bevaringsverdig bebyggelse.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsfasen

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anlegg og områder. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å dokumentere tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrensener som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn for planleggingen. Ved overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen, og det skal gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det må sikres kjørbart adkomst for parkering, nød- og nyttekjøring til virksomheter i anleggsperioden.

8.2 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset vedlegges søknad.

8.3 Energianlegg

Ved utbygging eller hovedombygging over 500 m² BRA skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Planområdet kan unntas fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for bebyggelsen innenfor planområdet vil være miljømessig bedre enn fjernvarme.

Nettstasjon(er) i planområdet skal integreres i bebyggelsen. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

8.4 Geoteknikk

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

8.5 Teknisk plan for offentlige anlegg

Det må lages et forprosjekt for hvert enkelt delfelt før første byggetrinn i delfeltet skal bygges ut. Teknisk plan for vann- og avløp for hvert enkelt byggetrinn skal

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

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk (VAR).

Ved søknad om tiltak for offentlig grønnstruktur skal det foreligge teknisk godkjenning fra kommunen før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltaket. Dersom komplett søknad er sendt og slik tillatelse ikke er gitt innen 12 uker, er dette å anse som en teknisk godkjenning og tillatelse til igangsetting kan gis.

8.6 Oppfølgingsplan for bærekraft

Ved søknad om tiltak skal oppfølgingsplan for bærekraft sendes inn og redegjøre for hvordan prinsipper i bærekraftsprogrammet for Reina ivaretas for bebyggelse og byrom.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Gatetun, felt f_SGT1-3, o_SGT4-5, og torg, felt f_ST1-2, skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse for tilgrensende tiltak. Feltene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

Gang- og sykkelvei, felt o_SGS1 skal opparbeides i takt med felt o_GAA1-3. Adkomst via felt o_SGT4 og o_SGS1 skal være sikret før det gis brukstillatelse for felt BS2 og BS3.

9.2 Opparbeiding av park/nærmiljøanlegg

Felt o_GAA1-3 skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse for det tilgrensende tiltaket. Feltene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

9.3 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer innenfor hvert enkelt felt skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt.

Uterom for eventuell barnehage (felt BAU1, o_BAU2) skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse for gjeldende barnehage kan gis.

9.4 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse til mer enn 50 boliger skal boligene innenfor planområdet være tilknyttet sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan

det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

9.5 Sykkelparkering

Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det være etablert sykkelparkering i tråd med 4.1.5.

9.6 Støyskjerm

Støyskjerm med høyde maksimalt 2,5 meter over spor skal oppføres og plasseres langs Nordlandsbanens sporområde slik det er vist i plankartet før det gis brukstillatelse i felt BKB1, B1, B3 og BKB2. Støyskjermen kan opparbeides i takt med utbyggingen, og i en utstrekning som det enkelte tiltak i planen har behov for.

Dato og signatur