

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering av Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.4.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket PKA Arkitekter AS, datert 02.12.2024, sist revidert 21.03.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og noe utadrettet næringsvirksomhet i Ladehammerveien 4 og 6, samt boligbebyggelse i Kaptein Kaalds vei 10. Planen skal også ivareta antikvariske verdier i eksisterende bebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Bolig, forretning, næring, tjenesteyting (B/F/N/T)
- Kombinert bebyggelse og anlegg, parkering, boder, teknisk (KBA)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Uteoppholdsareal (UTE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Torg (TO)

Gatetun (GT)
Kollektivholdeplass (KH)
Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Grønnstruktur

Naturområde (GN)
Park (PA)

Hensynssoner

Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområde

#1 Bru
#2 Midlertidig anleggsområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

§ 3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål. Areal merket f_ på plankartet skal være felles for bolig og kombinert formål innen planområdet.

Heis innen f_ABA og bru innen bestemmelsesområde #1 skal være felles for bolig og kombinert formål innen planområdet.

§ 3.2 Støy

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

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider $L_{den} > 55$ dB (gul støysone) under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Det tillates følgende avvik fra krav om minst ett oppholdsrom mot stille side for boenheter med støynivå $55 \text{ dB} > L_{den} \leq 60 \text{ dB}$: Inntil 8 boenheter i felt B1_A1, inntil 6 boenheter i felt B1_A2, og inntil 4 boenheter i felt B2_A3. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre god lufting av rommet innenfor.

- For øst- og nordvendte boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål, skal hver boenhet inneholde minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom.

Eksisterende boliger som får økt støynivå over 3dB som følge av prosjektet skal utredes for lokale tiltak etter T-1442.

§ 3.3 Luftforurensning

Retningslinje T-1520/2021, skal legges til grunn for tiltak i planområdet.

§ 3.4 Renovasjon

Renovasjon skal etableres innen areal avsatt til f_RA på plankartet. Mindre justeringer i plassering og utstrekning tillates.

Renovasjonsløsning for felt B/F/N/T og B1 skal være nedgravde containere. Innenfor f_GT skal det tilrettelegges for adkomst for renovasjonsbil. Vendehammer skal etableres i tilknytning til denne.

Avfall tilknyttet næringsvirksomhet skal løses innomhus eller i felles løsning med boligene.

Det skal etableres rom for farlig avfall. Rommet skal plasseres sentralt i bebyggelsen, og med lett tilgang for renovasjonsbilen. Avstand til oppstillingsplass skal være maksimum 10m.

Renovasjonsløsning for felt B2 avklares ved teknisk plangodkjenning.

§ 3.5 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

§ 3.6 VA

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

Prinsippene for naturbaserte løsninger i overordnet VA-plan skal legges til grunn i detaljprosjekteringen. Åpne løsninger for overvannshåndtering skal utnyttes som en ressurs og kvalitet i uterommene.

Infiltrasjonskapasitet skal vurderes i detaljprosjektering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Arealformål

Bebyggelsen skal benyttes til boliger. Innen felt B/F/N/T tillates det i tillegg inntil 2.000m² BRA til forretning/handel, tjenesteyting og næring.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal BRA innen planområdet er 30.050 m² BRA. Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal det følge en oversikt som viser status på fordeling mellom feltene.

Arealer helt eller delvis under terreng, heisen og tenkte plan skal ikke medtas i grad av utnytting. Lette konstruksjoner som pergola, drivhus, bru fra heisen, etc, samt overdekte sykkelplasser skal ikke medtas i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser.

Innenfor formål til bebyggelse og anlegg, men utenfor byggegrensene, tillates det etablert trapper i terreng, støttemurer med rekkverk, sikkerhetsgjerd, rampe til p-kjeller, og mindre bygningsmessige installasjoner som overdekket inngangsparti, sykkelkur, pergola, drivhus etc.

§ 4.1.4 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde (kote) som vist på plankartet. Felt B/F/N/T_A1 skal videreføre samme form og høyde som eksisterende bebyggelse. For felt B1_B tillates det et påbygg i 1 etasje på netto 4m oppå henholdsvis eksisterende Navigasjonstårnet og trapperommet bak. For felt B1_D tillates maksimal byggehøyde for 50% av fasadelengden, det øvrige skal være 1 etasje lavere. For felt B2 gjelder begrensninger i § 4.3.

Nødvendig rekkverk for takterrasser kan overskride maksimal byggehøyde, med rekkverkshøyde minimum 1,2 meter.

Rekkverk på takterrasse skal trekkes minst 0,5 meter inn fra gesims.

Nødvendige tekniske installasjoner på tak kan ha en maksimal høyde på inntil 1,5m over regulert tillatt byggehøyde. Arealet kan dekke maksimum 10% av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegget, skal ha en avstand på minst 2,0m fra gesims. Det tillates overbygg på trapp for rømning fra takterrasse over regulert byggehøyde på felt B1_C.

§ 4.1.5 Boligsammensetning og boligkvalitet

Det skal være en variert boligsammensetning innen planområdet. Minimum 45% av leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Maksimum 50% kan være 2-roms. Det tillates maksimum 5% ettroms.

Ensidig belyste leiligheter skal ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol i minst 3 timer i løpet av 21. april.

Det skal etableres innendørs fellesareal for boligene. Samlet areal skal være 75m² pluss 0,5m² pr boenhet over 100 boenheter.

§ 4.1.6 Uterom

Det skal etableres minst 40 m² uteoppholdsareal per boenhet eller pr 100 m² BRA til boligformål. Minst 50% av arealet skal være fellesareal, hvorav minst 50% skal være på bakkeplan. Det tillates uteoppholdsareal på tak, men ikke felles uteoppholdsareal på øverste tak på bygg A, D, E, F og G. Uteoppholdsareal på tak skal være opparbeidet og tilrettelagt for opphold.

Beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal skal inkludere bruksareal BRA til bolig. Bruksareal i kjeller inklusive nedkjøringsrampe til p-kjeller skal ikke medregnes. Innendørs fellesareal, svalganger og bruksareal som er uteoppholdsareal eller innglasset balkong, skal ikke medregnes i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.

Felles uterom skal opparbeides med varierte tilbud slik at det er tilrettelagt for både barn, ungdom og voksne. Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold på ettermiddagen. Minst 50% av arealkravet på bakkeplan skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter kl 12, samt 23 juni kl 18.

Der uteoppholdsareal etableres over parkeringskjeller, skal dekket være tilpasset planlagt bruk, og ha en gjennomsnittlig overdekning på minst 40cm.

Areal mindre enn 2m fra private vinduer inn mot oppholdsrom i boliger kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes.

Areal innen f_UTE, f_TO og f_PA kan medregnes i uteromsregnskapet. Areal innen f_GT som i normalsituasjonen er bilfritt, kan regnes med i uteromsregnskapet.

Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i uteoppholdsarealet forutsatt at det er opparbeidet som en integrert del av uteoppholdsarealet og i normalsituasjon er bilfritt.

Del av uterom som medregnes i uteromsregnskap skal ha støy fra vegtrafikk $L_{den} \leq 55$ dB.

§ 4.1.7 Parkering

Bilparkering:

Bolig: Det skal etableres minimum 0,2 og maksimum 0,9 parkeringsplasser per 100 m² BRA. I tillegg skal det anlegges minimum 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA til besøkende og nyttekjøretøy.

Parkering for felt B2 kan løses sammen med parkering for B/F/N/T og B1.

Forretning/handel/næring/tjenesteyting: Det skal avsettes plass for maksimum 2,0 plasser per 100 m² BRA.

Inntil 5% av plassene kan etableres utendørs.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Plassene skal ligge maksimalt 25 meter fra hovedinngang eller heis. Minst 2 av plassene skal være utendørs.

Sykkelparkering:

Bolig: Det skal etableres minimum 3 sykkel-plasser pr.100 m² BRA eller pr boenhet.

Forretning/handel/næring/tjenesteyting: Det skal avsettes plass for minimum 3 plasser pr. 100 m² BRA.

Minst 50 % av sykkel-plassene skal være innvendig eller under overbygg, men skal etableres i tillegg til annet bodareal.

Minimum 5% av plassene skal være egnet for sykkelvogner og lastesykler.

Det skal avsettes areal til vask og enkel service av sykkel.

§ 4.2 Utforming av bebyggelsen felt B/F/N/T og B1

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B/F/N/T og B1

Formingsveilederen skal legges til grunn som en veileder for nye tiltak.

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Bygg B/F/N/T_A1, sørfasaden på B1_B og vestfasaden på B1_C skal i størst mulig grad bevare uttrykket gjennom materialbruk og detaljering. Fasader mot gårdsrom og gatetun, samt nybygg, skal følge materialbruk, fargepalett og detaljering.

Bebyggelsen skal framstå som et helhetlig anlegg. Hovedmaterialene skal være tegl og/eller uttrykk som hvit pusset flate eller betong. Tegl skal ha samme dimensjon og fargepalett som tidligere. Bebyggelsen skal møte bakken med tegl på tilsvarende måter som eksisterende bebyggelse.

Vindusomramming skal være hvit. Veggfelt mellom vinduer skal være forblendet med plater. Fellesarealer skal videreføre materialpaletten med skifer på gulv og innslag av tegl på vegg.

Med unntak av bygg B/F/N/T_A1 tillates det blågrønne tak og takterrasser.

Fasadene mot torget f_TO skal ha aktive førsteetasjer som bidrar til å etablere gode møteplasser.

§ 4.2.2 Felt B/F/N/T_A1, Paviljongen

Felt B/F/N/T_A1 skal videreføre samme form, høyde og areal som eksisterende bebyggelse. Opprinnelig fasadeuttrykk, materialbruk, fargesetting og detaljering skal videreføres.

Det tillates ikke innglassede balkonger.

§ 4.2.3 Felt B/F/N/T_A2, Brunosten

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med vertikale vindusfelt skal videreføres. Det tillates etablert inntrukne balkonger.

§ 4.2.4 Felt B/F/N/T_A3, Nytt bygg

Elementer i fasaden skal danne horisontale linjer.

Det tillates utkragede balkonger som overskrider byggegrensen med inntil 2 m, men ikke over formålsgrensen til torget f_TO.

§ 4.2.5 Felt B/F/N/T_A4, Gymsalen

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl videreføres i opprinnelig volum. Bebyggelsens ytre hjørner skal være i tegl. Det tillates etablert inntrukne balkonger.

Påbygg over opprinnelig volum tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.

§ 4.2.6 Felt B1_B, Bygg B

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med horisontale vindusbånd skal videreføres i fasaden mot sør i påbygg og tilbygg.

Balkonger mot sør skal løses som en del av bygningsvolumet. Det tillates utkragede balkonger mot nord.

Trappen i navigasjonstårnet skal bevares.

Det tillates etablert en åpen gjennomgang/portrom mot sør.

§ 4.2.7 Felt B1_C, Bygg C

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med horisontale vindusbånd skal videreføres i fasaden mot vest i påbygg og tilbygg.

Balkonger mot vest skal løses innenfor tilbygget mot vest, men det tillates en utkraging av balkongen på 1,0m ut over byggegrensen, men ikke utover formålsgrensen.

§ 4.2.8 Felt B1_D, Bygg D

Hovedvolum skal oppføres med hovedmateriale i tegl, og elementer i fasaden mot øst skal danne horisontale linjer.

Påbygg over opprinnelig volum tillates oppført med hovedmateriale i tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.

Det tillates utkragede elementer over byggegrensen mot øst, men ikke over formålsgrensen til gatetunet f_GT.

Rekkverk på takterrasser skal være i glass.

§ 4.2.9 Felt B1_E, Bygg E

Hovedvolum skal oppføres med hovedmateriale i tegl, og elementer i fasaden mot øst skal danne horisontale linjer.

Påbygg over opprinnelig volum tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.

Det tillates utkragede elementer over byggegrensen mot øst, men ikke over formålsgrensen til gatetunet f_GT.

§ 4.2.10 Felt B1_F, Bygg F

Bebyggelsen tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.

Det tillates utkragede elementer over byggegrensen mot sør og vest, men ikke over formålsgrensen til gatetunet f_GT.

§ 4.2.11 Felt B1_G, Bygg G

Bebyggelsen tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.

Det tillates utkragede balkonger inntil 2 meter over byggegrense, men ikke over formålsgrensen til naturområdet f_GN.

§ 4.3 Felt B3, Kaptein Kaalds vei 10

Bebyggelsen skal oppføres med underdeling i 2 volum mot Kaptein Kaalds vei. Maksimal gesimshøyde mot Kaptein Kaalds vei er kote +57,2. Over denne høyden tillates det saltak med maksimal mønehøyde kote +61,2, eller et volum med flatt tak som er trukket minst 3 meter fra byggegrense mot Kaptein Kaalds vei. Mot vest tillates det maksimal gesimshøyde på kote +60,0 for begge takformer.

Det tillates utkragede elementer over byggegrensen mot vest, men ikke over formålsgrensen til gatetunet f_GT eller areal for renovasjon f_RA3.

§ 4.4 Uteareal f_UTE

Innenfor areal f_UTE tillates det uteoppholdsareal med tilrettelegging for rekreasjon, lek og opphold for alle aldre.

Ny beplantning skal bidra til å øke biomangfoldet innen planområdet. Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

Det tillates etablert sikkerhetsgjerde der dette er nødvendig for å hindre fall ned de bratte skrentene og for å beskytte verdifulle vegetasjonstyper.

§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anlegg f_KBA

Innenfor felt f_KBA på plankart under grunnen tillates parkeringskjeller, helt eller delvis under terreng, for alle bruksformål innenfor planområdet. Det tillates i tillegg tekniske rom, samt boder og andre funksjoner for å betjene bebyggelsen.

§ 4.6 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA

Innenfor feltet tillates det etablert felles heis for boligene og kombinert formål innen planområdet. Eksisterende trafo tillates bevart eller reetablert.

§5 Grønnstruktur

§ 5.1 Fellesbestemmelse

Innenfor park f_PA og naturområde f_GN tillates det etablert sikkerhetsgjerde der dette er nødvendig for å hindre fall ned de bratte skrentene og for å beskytte verdifulle vegetasjonstyper.

Det tillates å etablere støttemurer med inntil 1,0m høyde.

§ 5.2 Park f_PA

Arealet skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for rekreasjon, lek og opphold. Det tillates etablert bygningsmessige installasjoner som vil fremme bruk. Det tillates etablering av uteservering.

Det tillates etablert avgrensning/skjerming mot Ladehammerveien med inntil 1,5m høyde. Prinsipiell plassering er vist på plankartet.

Det tillates nødvendige støttemurer ned mot kollektivholdeplass o_KH2.

Det tillates etablert vindavskjerming der dette er nødvendig for bedre oppholdskomfort.

§ 5.3 Naturområde GN

Eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes. Verdifull vegetasjon skal etterstrebes bevart. Ved skade på området i forbindelse med utbygging, skal området reetableres. Reetablering av natur skal skje i form av tilbakeføring av naturtypen eller med komplettering av naturtype som sikrer variert artsmangfold, samt bruk av lokale arter.

Tiltak for å fremme friluftsliv tillates innen f_GN2 hvis viktige naturverdier og økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Det tillates at konstruksjoner for utsiktsplattform el likn går over formålsgrensa til naturområdet GN.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige samferdselsanlegg o_KV, o_FO og o_KH

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

Det skal etableres støttemur fra fortau o_FO3 til gårdsplass på eiendom gnr/bnr 414/375 og 414/376.

§ 6.2 Annen veggrunn - grønt o_AVG

Annen veggrunn – grønt o_AVG kan benyttes til snøopplag.

§ 6.3 Kjøreveg f_KV2

Det tillates etablert innkjøring til p-kjeller innen f_KV2.

§ 6.4 Torg f_TO

Det tillates overbygning og klimatisk skjerming i inntil 1 etasje av deler av torget. Arealet skal ikke medregnes grad av utnytting.

Det tillates etablering av uteservering.

§ 6.5 Gatetun, f_GT

Innenfor felt f_GT tillates det etablert gatetun. Arealet skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for lek og opphold. Utformingen skal prioritere myke trafikanter, men skal også ivareta tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og nød- og nyttetrafikk. Det tillates etablert bygningsmessige installasjoner som vil fremme bruk.

Det tillates etablert overdekte sykkelplasser, parkeringsplasser for besøkende, samt nedkjøringsrampe til p-kjeller. Det tillates etablert adkomstsoner for boligene i tilknytning til inngangene.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Bevaring kulturmiljø

Formingsveilederen skal legges til grunn som veileder for nye tiltak. Tiltak skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 Bru

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres en heis med bru til felt f_PA1.

Utforming av bru og brukar skal være slik at konstruksjonene berører terreng i begrenset grad. Brua skal ha maksimum 2 søylepunkt ned til bakken.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2 Midlertidig anleggsområde

Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i byggefasen. Arealet skal settes i samme stand som før utbyggingen.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Teknisk plan

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, VA-anlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørslar.

Avfallsløsning skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf Trondheim kommunes VA-norm. Det tillates også løsninger med utslipp av overvann rett i sjøen. Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av overvann skal ivaretas. Valgte løsninger skal begrunnes. Rutiner for drift og vedlikehold av overvanns- og naturbaserte løsninger skal utarbeides i forbindelse med VA-plan.

§ 9.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

Planen skal gjøre rede for hvordan sikkerheten ivaretas under og etter sprengning med nødvendige risikoreduserende tiltak som tas av hensyn til omgivelsene. Planen skal også gjøre rede for vibrasjonsmålinger som skal foretas.

Før sprengetiltak kan gjennomføres må det være gjennomført en ingeniørgeologisk vurdering av farer og tiltak for å ta høyde for at det ikke kommer skade på Trondheim kommunes fjellhaller og andre fjellrom under bebyggelsen.

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

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Avfall begrenses til maksimalt 25/kg/m² BTA. Rive- og gravemasser medregnes ikke.

Plan for ivaretagelse av naturområde f_GN i byggefasen skal følge søknad om igangsettelse. Planen skal redegjøre for beskyttelsestiltak og eventuelle restaureringstiltak, samt tiltak for å hindre spredning av uønskede arter. Avbøtende tiltak som beskrevet i ROS-analyse skal inngå i planen.

§ 9.3 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for relevante tiltak kan gis. Anbefalte vibrasjonsgrenser for bergrom skal angis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9.4 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak for nye boenheter skal det følge dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå for boenhetene og for områder som er medregnet i uteoppholdsareal.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for nye boenheter skal det følge dokumentasjon som viser endring i støyforhold på uteoppholdsareal for eksisterende boliger i Ladehammerveien 3A, 5, 7A og 7B. Ved endring >3dB skal nødvendige tiltak etableres dersom ikke boligen har tilgang til tilstrekkelig store uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå andre steder.

§ 9.5 Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak innen felt f_ABA må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset vedlegges søknad. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 9.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til første relevante tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge en overordnet utomhusplan. Planen skal vise overordnet arealbruk med kjøreareal, uteoppholdsareal med arealregnskap, gatetun og torg, eksisterende og planlagt terreng.

Med søknad om igangsetting for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det delfeltet det søkes om. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og vegetasjon, overvannsløsning, oppholdsareal, og andre overflater. Det skal gjøres rede for utforming av veger og adkomst til inngangspartier med stigningsforhold, evt parkeringsplasser på bakken, og vinterbruk med snølagring.

Planen skal vise installasjoner, støttemurer, rekkverk, sikkerhetsgjerder, støy- og/eller vindskjermingstiltak, trapper, sykkelparkering, lekeplasser, steder for opphold, og avfallshåndtering. Det skal gjøres rede for ivaretagelse av universell utforming, samt adkomst og oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjøretøy.

§ 9.7 Blå-grønn faktor for Bynaturpark

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal særskilt krav til blågrønnfaktor for bynaturpark oppfylles, som angitt i Trondheim kommunes Norm for blågrønn faktor. Samlet blågrønn faktor for prosjektet skal ikke være lavere enn 0,9. Areal f_GN inngår ikke i beregningen av blågrønn faktor.

§ 9.8 Skjøtsel av naturområde f_GN

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak og naturrestaurering skal vurderes.

Skjøtelsplan for ivaretagelse av naturområde f_GN skal foreligge før brukstillatelse kan gis for nye boliger innen planområdet. Skjøtelsplanen skal vise hvordan arealet skal skjøttes for å hindre gjengroing av arealet, bedre levevilkårene for rødlistede arter og hindre spredning av fremmede arter.

§ 9.9 Hensynssone kulturmiljø

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge uttalelse fra byantikvaren.

§ 9.10 Ombrukskartlegging

Ombruks- og gjenbrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse skal kartlegges før riving.

§ 9.11 VA

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

§ 9.12 Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats

Til søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal tilrettelegging for rednings- og slökkingsinnsats dokumenteres.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Offentlig infrastruktur

Kjøreveg o_KV1, fortau o_FO1-3 og o_KH skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Nødvendig tekniske anlegg, herunder vann og avløp og renovasjonsløsning, skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 10.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for hvert felt skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

Torget f_TO skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for bebyggelsen på felt B/F/N/T_A3 kan gis.

Dersom bebyggelse ferdigstilles mot slutten av vekstsesong, kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkomende vekstsesong.

§ 10.3 Skolekapasitet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innen B/F/N/T og B1, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.