

Overvik B3 – B5 og B6 nord – B9, detaljregulering.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 10.1.2025
Dato siste revisjon av plankartet	: 10.12.2024
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan)	: <dato>

§ 1.PLANENS HENSIKT

- Hensikten med planen er å skape en kompakt og levende bydel, som binder de tilgrensende bydelene sammen.
- Overvik skal være en bærekraftig bydel, som er tilrettelagt for kollektivtrafikk, fotgjengere og syklistene.
- Overvik skal være en bydel med byfunksjoner i form av boliger, private og offentlige tjenestetilbud, et lite nærsenter med butikker og med et sammenhengende nett av gang-/sykkelveier og av blågrønne uterom.

§ 2.AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- **Bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse (1110): B3, B4, B5 Nord, B5 Sør, B6 Nord, B7 Nord, B7 Sør, B8, B9 Nord, B9 Øst og B9 Sør
 - Barnehage (1161): o_BH
 - Renovasjonsanlegg (1550): o_RA1 – o_RA2
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1900):
 - Bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning/parkeringsanlegg: KBA1
 - Bolig/tjenesteyting/renovasjonsanlegg/parkeringsanlegg: KBA2
 - Bolig/tjenesteyting/parkeringsanlegg: KBA3 – KBA9
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg (2011): o_KV1 – o_KV9 og f_KV1-2
 - Fortau (2012): o_FO1 – o_FO16
 - Gang-/sykkelveg (2015): o_GS1 og o_GS2
 - Sykkelanlegg (2017): o_SA1 – o_SA2
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018): o_AVT1 og o_AVT2
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019): o_AVG1 – o_AVG5
 - Kollektivholdeplass (2073): o_KH1 – o_KH3
 - Parkering (2080): o_P1 – o_P2 og f_P

- **Grønnstruktur**
 - Blå/grønnstruktur (3002): f_BG1_1-2, f_BG2_1-3, f_BG3, f_BG4, f_BG5, o_BG1 – o_BG7
 - Turdrag (3030): o_TD1 – o_TD6
 - Park (3050): o_PA
- **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk (5100): LNFR1 – LNFR6
- **Hensynssoner**
 - Sikringssone
 - Sikringssone frisikt (H140)
 - Sikringssone, sone med særlig angitte hensyn
 - Bevaringssone kulturmiljø (H570)
- **Bestemmelsesområder**
 - #1 Overkjørbart areal
 - #2 Midlertidig snuplass
 - #3 Midlertidig bygge- og anleggsområde
 - #4 Bestemmelsesområde knyttet til varelevering og barnehagen
 - #B3-1 Åpninger og porter i kvartal
 - #B3-2 Svalgang mot o_RA1
 - #B4-1 Felles torg
 - #B4-2 Uteservering
 - #B8-1 Åpninger og porter i kvartal
 - #B8-2 Universelt utformet gangforbindelse
 - #B8-3 Typologi og avstand mellom bebyggelse

§ 3.FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Offentlige områder

Alle områder angitt med «o_» på plankartet skal være til offentlige formål.

3.2 Luftkvalitet

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn for planområdet.

3.3 Støy

3.3-1 Støy på nye boliger

Retningslinje T 1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder etterfølgende presiseringer.

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene for veitrafikk i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasaden, ved vindu, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasaden, ved vindu, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør, i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivå $L_{den} > 65$ dB.
- For delfelt i planområdet tillates følgende andeler med bruk av dempet fasade som erstatning for stille side:

Felter	Maksimal antall boliger med dempet fasade
B6 Nord, B7 Nord, B7 Sør, B8, B9 Nord B9 Sør, B9 Øst, KBA5, KBA6, KBA7, KBA8 og KBA9	15 leiligheter
B3 og KBA2, samlet	20 leiligheter
B4 og KBA1, samlet	10 leiligheter
B5 Nord og KBA3, samlet	10 leiligheter
B5 Sør og KBA4, samlet	10 leiligheter

Som kompensierende tiltak for boenheter med dempet fasade skal:

- Alle boenheter med dempet fasade skal ha tilgang til et privat areal på bakken, takterrasse eller på balkong. Ved evt. innglassing av arealet må deler av innglassingen kunne åpnes.
- Tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre tilstrekkelig lufting av rommet innenfor.

3.3-2 Støy på ny barnehage

Støynivå på fasade og utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2, i T1442/2021 i brukstid.

3.3-3 Støy på eksisterende bebyggelse

For støyfølsom eksisterende bebyggelse som får en økning på 1-2 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, og derved blir støyutsatt, skal det etableres tiltak slik at man ikke får en økning av støynivå, alternativt må det sikres tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer og innendørs støynivå, i henhold til T-1442/21 og byggt teknisk forskrift.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.

3.4 **Adkomst og varelevering**

Atkomst, angitt med piler på plankartet, kan flyttes langsmed kjøreveger forutsatt at stigningsforhold tillater det og at frisiktsoner for avkjørselen flyttes tilsvarende. Justering av avkjørsler må teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Varelevering til forretning, tjenesteyting og bevertning i felt KBA1 skal foregå innenfor bestemmelsesområde #4, som angitt på plankart på grunnen. Varelevering tillates også fra felles torg nord i felt B4, angitt med bestemmelsesområde #B4-2 på plankart på grunnen.

Det tillates etablert vareleveringslommer i felt o_AVG3 på plankartet.

Varelevering til barnehage o_BH tillates fra offentlig kjøreveg o_KV7.

3.5 **Driftsveg/adkomst**

Det tillates etablert driftsveg/adkomst for landbruk fra f_KV1, o_KV1 og o_KV4 – o_KV6 til LNFR-områder.

3.6 **Renovasjon**

Boliger og barnehager innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avfallsentral plasseres i felt KBA2. I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall.

Nedkast plasseres i henhold til teknisk forskrift TEK 17 § 12-12. Nedkast skal legges på oversiktlige punkter i tilknytning til vegnettet.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget. Returpunkter plasseres i felter o_RA1, o_RA2 og o_AVG3.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlings løsninger.

Avfallsløsninger skal være universelt utformet.

3.7 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal opparbeides varierte uteoppholdsarealer og sitteplasser, både i felles gårdsrom/uterom og i felles og offentlig grønnstruktur.

Lekearealer innarbeides som en integrert del av både felles/offentlig grøntstruktur og felles uteoppholdsarealer. Det skal etableres sittemuligheter i nærheten av alle lekearealer.

Minimum uteoppholdsareal skal avsettes i henhold til tabellen under.

Formål	Minimum uteoppholdsareal	Hvorav minimum fellesareal på bakkeplan, eller på tak i tilknytting til terreng	uteoppholdsareal, per
Boliger i felter B4 og KBA1	30 m ²	15 m ²	per 100 m ² BRA boligformål eller per bolig
Boliger i øvrige byggefelter med boligformål	50 m ²	25 m ²	per 100 m ² BRA boligformål eller per bolig
Barnehager	24 m ²	24 m ²	per normert barn

Uteoppholdsareal for bolig, på terreng, kan regnes som følgende:

- For felt B3 og B4 og B5 nord (samlet) kan f_BG1_1-2 og inntil 25% av o_PA og o_TD1 medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt B5 sør og B6 (samlet) kan f_BG2_1-3 og inntil 25% av o_TD2 medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt B8, B9 nord og B9 øst (samlet) kan f_BG3_1-2 og inntil 25% av o_TD3 medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt B7 nord kan f_BG4_1-2 og inntil 25% av o_TD4 medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt B7 sør og B9 sør (samlet) kan f_BG5 medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.
- BRA til utendørs sykkelparkering skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 200 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av felles grønnstruktur og offentlig areal, som inngår i boligens uteoppholdsarealregnskap.
- Minst halvdelen av krav til fellesareal på bakken skal ha sol klokka 18 midtsommers, samt i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende og egnet til lek og opphold.. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer og dører, inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

- Tellende uteoppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdi for støy i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av areal i park (o_PA) og blågrønnstruktur (f_BG1_1-2, f_BG2_1-3, f_BG3, f_BG4, f_BG5) og turdrag (o_TD1-4), som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21. Areal særlig tilrettelagt for småbarn kan ikke etableres her.
- Offentlige og felles møteplasser, leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides for alle aldersgrupper og følge prinsippene for universell utforming. Lekeplasser for småbarn skal legges i nærhet til innganger for boligene. Lekeplasser for større barn skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.
- Takterrasser skal ikke etableres på øverste takplan i et delfelt.

3.8 Vegetasjon

- Planområdet, både offentlige grøntarealer og felles uteoppholdsarealer, skal ha en frodig og artsrik beplantning.
- Areal mellom bygninger og gate (veggsoner) gis en variert og frodig beplantning av f.eks. busker, stauder og trær.
- Åpninger i bebyggelsen, mot offentlige gater, beplantes med en frodig vegetasjon helt inn mot gatene for et grønnere gatebilde. Der det ikke er P-kjeller, kan det plantes med innslag av større trær, også tett på gata.

3.9 Bokkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under:

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til stue

3.10 Nettstasjoner/trafoer

Nettstasjoner kan etableres som bygningsintegreerte løsninger i alle byggefelter.

Frittstående nettstasjoner, med en størrelse på inntil 20 m², kan plasseres innenfor felter:

- Boligfelter: B3, B4, B5 Nord, B5 Sør, B6 Nord, B7 Nord, B7 Sør, B8, B9 Nord, B9 Øst og B9 Sør
- Barnehage: o_BH
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: KBA1 – KBA9
- Felles grønnstrukturer: f_BG1_1-2, f_BG2_1-3, f_BG3_1-2, f_BG4_1-2, f_BG5, o_BG1 – o_BG7, o_TD1 – o_TD6 og o_PA

Frittstående nettstasjoner kan fritt plasseres innenfor og utenfor byggegrenser.

3.11 Designmal

Prinsipper i designmal datert 06.12.2024 og vedlagt bestemmelsene skal legges til grunn ved utforming av uterom og bebyggelse i planområdet.

§ 4.BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1-1 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse og minimum/maksimum areal til forretning, bevertning og tjenesteyting innenfor planområdet skal være i henhold til tabellen under.

Tenkte plan for bygninger med etasjehøyde over 3 meter skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felter	Maks. total utnyttelse (m ² BRA)	Areal til forretning, tjenesteyting og bevertning (skal inkluderes i total utnyttelse for feltet)	
		Minimum	Maksimum
B3	16 300	-	-
B4	16 350	-	-
B5 Nord	11 150	-	-
B5 Sør	12 975	-	-
B6 Nord	5 375	-	-
B7 Nord	2 650	-	250
B7 Sør	2 150	-	-
B8	22 750	-	-
B9 Nord	3 275	-	-
B9 Øst	4 300	-	300
B9 Sør	6 250	-	-
Barnehage (o_BH)	2 000	-	-
SAMLET, plankart på grunnen	105 525	-	550
KBA1	17 100	1 200	2.100
KBA2	11 700	-	500
KBA3	7 900	-	300
KBA4	11 200	-	300
KBA5	3 700	-	150
KBA6	1 300	-	-
KBA7	17 200	-	300
KBA8	2 450	-	400
KBA9	6 250	-	400
SAMLET, plankart under grunn	78 800	1 200	4 450

4.1-2 Boligtetthet

Minste antall boenheter skal være i henhold til tabellen under.

Felter	Minste antall boenheter
B3 og KBA2, samlet	150
B4 og KBA1, samlet	150
B5 Nord og KBA3, samlet	90
B5 Sør og KBA4, samlet	115
B6 Nord og KBA5, samlet	45
B7 Nord	25
B7 Sør og KBA6, samlet	10

B8 og KBA7, samlet	200
B9 Nord og KBA8, samlet	25
B9 Øst	30
B9 Sør og KBA9, samlet	60
Barnehage (o_BH)	-
SAMLET:	900

4.1-3 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart på og under grunn, og ellers med unntak og vilkår, som beskrevet nedenfor.

- Mot offentlige trafikkanlegg tillates balkonger, karnapper, markterrasser og støyskjermingstiltak å gå inntil 1,5 meter utover byggegrensene, men ikke utover formålsgrensen.
- Mot felles og offentlige uteoppholdsarealer og grønnstrukturer tillates balkonger, markterrasser og støyskjermingstiltak å gå inntil 2,5 meter utover byggegrensene, men ikke utover formålsgrensen.
- Mot felles og offentlige uteoppholdsarealer og grønnstrukturer tillates karnapper å gå inntil 1,5 meter utover byggegrensene, men ikke utover formålsgrensen.
- Balkonger, karnapper og markterrasser, som overskrider byggegrensene, skal i bredden utformes som individuelle elementer for 1 – 3 boenheter og ikke som lange, sammenhengende elementer.
- Balkonger og karnapper, som overskrider byggegrensene, kan plasseres over hverandre eller forskutt.
- Balkonger, karnapper og markterrasser, som overskrider byggegrensene, kan utgjøre inntil 40 % av samlet fasadelengde langs en bygningsfasade.
- Det tillates at det etableres støttemurer, trappeanlegg, ramper og terrasserte uterom/beplantningsfelt, overdekt pergola o.l. utenfor byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrense. Støttemurer kan ha en maksimal, individuell høyde på inntil 2,0 meter.
- Det tillates utvendig trapper plassert utenfor byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrenser, og med en maksimal høyde på 1,5 meter.
- Utendørs sykkelparkering, med og uten takoverbygg, tillates utenfor byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrenser.

For boligfeltet gjelder ytterligere vilkår, som angitt i §§ 4.2-3 – 4.2.13.

4.1-4 Utforming av bebyggelsen

- Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.
- Forretningslokaler og privat tjenesteyting skal ha henvendelse mot, og direkte gangadkomst fra, tilgrensende offentlig fortau eller fra felles torg.
- Det tillates ikke svalganger mot offentlige vegger, offentlige byrom eller mot offentlige gang- og sykkelveger.
- Sokkelvegger, med høyde større enn 1,5 meter over tiliggende sideterreng mot fortau, torg, uteoppholdsrom eller andre gangtraseer, skal utformes med innslag av

vinduer, og/eller annen form for åpenhet, dette for å skape variasjon (“aktiv fasade”) for opplevelsen av “byen i øynehøyde”.

- Innganger til forretninger, tjenesteyting, barnehager og til boliger i blokkbebyggelse skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegulv skal løses innvendig i bygningen.
- Det tillates bruk av utvendig trapper til småhusbebyggelse.
- Minimum 30 % av småhusbebyggelsen / rekkehusene, innenfor planområdet, skal være tilgjengelig for alle. Boliger som ligger i første etasje eller sokkel og vender mot offentlig gate skal ha gulvnivå 0-1,5 meter over tilliggende sideterreng til fortau.
- 50 % av horisontale takflater, som ikke brukes til opphold, utformes som blå/grønne tak og/eller som tak med energianlegg/solceller.

Materialbruk og variasjon: Bebyggelsen skal ha et variert og samstemt fargebruk. Lange, monotone og horisontalt pregede fasader skal unngås. Fasadene skal varieres langs gate og mot uterom, og brytes merkbart opp for minimum hver 50 meter på en måte som skaper variasjon.

Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger for bebyggelsen eller mellom grupper av bygg.

4.1-5 Støyskjerming

Støyskjermer ved felt B10 skal plasseres som angitt på plankartet. Støyskjerming kan utformes som voll eller skjerm; eller som en kombinasjon av begge.

Støyskjerming i felt o_PA utformes som en integrert del av terreng og utemøblement.

4.1-6 Sykkelparkering

Sykkelparkering for formål i planområdet skal etableres i henhold til tabellen under.

Formål	Sykkelplasser, minimum	Sykkelparkering, per
Forretning, bevertning og tjenesteyting	3,0	per 100 m ² BRA
Barnehager	3,0	per 100 m ² BRA
Boligformål	Største tall av 3 parkeringsplasser pr. 100 m ² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet.	

Sykkelparkering skal plasseres med atkomst nær hovedinnganger. Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal:

- minst 70 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg.
- minst 5 % være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m
- det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte

Innenfor delfelt hvor det er krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes areal til vask og enkel service.

Det tillates sykkelparkering i stativ med dobbel høyde.

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

4.1-7 Bilparkering

Bilparkering for formål i planområdet skal etableres i henhold til tabellen under.

Formål	P-plasser, minimum	P-plasser, maksimum	Bilparkering, per
Mobilitetsanlegg i felt KBA1	15	I felt BKA1 tillates det etablert et samlet mobilitetsanlegg for forretning, tjenesteyting, barnehage (o_BH) og for besøks-parkering til parken (o_PA). Mobilitetsanlegget kan ha inntil 45 P-plasser.	Mobilitetsanlegg
Beverting og tjenesteyting	-	0,5	per 100 m ² BRA
Barnehager, ansatte- og foreldre-parkering	0,3	2,0	per 100 m ² BRA
Boligformål	0,4 plasser for beboere. 0,1 plasser for besøkende.	1,1 plasser for beboere. Pluss besøksparkering rundet opp til nærmeste plass fra minimumskrav.	per 100 m ² BRA

Alle parkeringsplasser innomhus skal bygges slik at elektrisk ladepunkt kan monteres.

Ved alle søknadspårliggende tiltak for boliger innenfor planområde skal det etableres minst 1 bilparkeringsplass for personer med nedsatt bevegelsesevne (HC-plass). Kravet til antall HC-plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 % av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1.500 m² BRA

HC-parkeringsplassene skal maksimalt ligge 100 meter fra hovedinngang.

Det tillates midlertidig parkering på terreng inntil 50 % av feltene er utbygget.

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

4.1-8 Fellesarealer innendørs

Det skal etableres innendørs felles oppholdsareal med minimum følgende størrelser:

- for 20-50 boenheter: 30 m²
- for 50-100 boenheter: 50 m²
- for over 100 boenheter: 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter

Fellesarealet bør ligge med tilgang fra bakkeplan, i sokkeletasje eller i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene eller ha direkte kontakt med felles uterom.

Fellesareal kan løses i fellesskap for flere delfelter på plankartet.

Fellesareal på over 70 m² skal ha tilgang til enkelt kjøkken og HC-toalett.

Ekstra fellesareal (pluss 0,5 m² per boenhet) for over 100 boenheter kan inneholde andre fellesfunksjoner, som gjesteleilighet, verksted, kjøkken eller treningsrom, men med kvaliteter tilsvarende oppholdsrom.

4.2 Boligbebyggelse

(B3, B4, B5 Nord, B5 Sør, B6 Nord, B7 Nord, B7 Sør, B8, B9 Nord, B9 Øst og B9 Sør)

4.2-1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

Feltene skal brukes til boligbebyggelse.

Innenfor planområdet skal det etableres:

- Minimum 5 % av leilighetene skal være fire-roms eller større
- Minimum 40 % av leiligheten skal være tre-roms eller større
- Maksimum 5 % av leilighetene skal være ett-roms
- Maksimum 50% av leilighetene skal være to-roms eller mindre

Parkeringsplasser for bil på terreng tillates kun for nød- og nyttetransport og for HC-parkering.

Konstruksjoner som skal ha uterom hvor det skal plantes trær skal dimensjoneres for en jorddybde på minimum 1,0 meter.

Bebyggelsen skal plasseres iht. den generelle bestemmelsen § 4.1-3 og med supplerende vilkår for delfeltene, som angitt i §§ 4.2-3 – 4.2.13

4.2-2 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens gesims- og møne-høyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet, med følgende unntak:

- Heishus og tekniske installasjoner på tak – herunder solceller – kan ha en maks høyde på 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Solcelleanlegg skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra takkant. Andre tekniske anlegg skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra takkant. Heishus tillates i flukt med fasade.
- Pergolaer, drivhus/vinterhager og liknende konstruksjoner tillates ikke på øverste tak, men tillates på øvrige tak med en høyde på inntil 3,5 meter over regulerte høyder. Slike arealer på tak skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra takkant. Areal for dette inngår ikke i beregnet BRA.
- Overnevnte arealer kan ha et samlet areal på maks 15 % av takflatene, med unntak av områder hvor det etableres solcelleanlegg.

4.2-3 Felt B3

Innenfor bestemmelsesområde #B3-1 skal bebyggelsen utformes som en åpen kvartalsstruktur med følgende minimumsantall og minimumsbredder på åpninger og porter:

- 1 port mot o_FO16, som må være minimum 5 meter bred
- 1 port i kvartalets sørøst-vegg, som må være minimum 5 meter bred
- 1 åpning mot o_BG2, som må være minimum 8 meter bred

Innenfor bestemmelsesområde #B3-2 tillattes svalgang mot o_RA1

4.2-4 Felt B4

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som en åpen kvartalsstruktur med følgende minimumsantall og minimumsbredder på åpninger og porter:

- 2 åpninger i kvartalets sørvest-vegg, som til sammen må være minimum 24 meter brede
- 2 åpninger mot f_BG1_1, som til sammen må være minimum 20 meter brede
- 1 åpning i kvartalets nordøst-vegg, som må være minimum 11 meter bred

Innenfor bestemmelsesområde #B4-1 etableres et felles torg med mulighet for kommersielle aktiviteter i form av bevertning, salgsboder mv.

Innenfor bestemmelsesområde #B4-2 tillates det etableres uteservering.

4.2-5 Felt B5 Nord

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som en åpen kvartalsstruktur med følgende minimumsantall og minimumsbreder på åpninger og porter:

- 2 åpninger mot o_FO7, som til sammen må være minimum 20 meter brede
- 2 åpninger mot o_FO4, som til sammen må være minimum 18 meter brede

4.2-6 Felt B5 Sør

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som en åpen kvartalsstruktur med følgende minimumsantall og minimumsbreder på åpninger og porter:

- 3 åpninger mot o_FO5, som til sammen må være minimum 46 meter brede
- 2 åpninger mot o_FO8, som til sammen må være minimum 26 meter brede

4.2-7 Felt B6 Nord

Innenfor feltet etableres et felles leke- og uteoppholdsareal.

4.2-8 Felt B7 Nord

Det tillates privat tjenesteyting i 1. etasje og sokkel.

4.2-9 Felt B7 Sør

Innenfor feltet etableres rekkehus orientert rundt et felles uteareal.

4.2-10 Felt B8

Innenfor bestemmelsesområde #B8-1 skal det etableres:

- 1 åpning i kvartalets nord-østlige fasade mot o_GS1, som skal være minimum 5 meter bred.
- 1 åpning i kvartalets sør-fasade, som skal være minimum 5 meter bred.

Innenfor bestemmelsesområde #B8-2 skal det etableres en gangforbindelse som forbinder o_FO2 og o_GS2.

Innenfor bestemmelsesområde #B8-3 skal bebyggelsen utformes som minimum 3 selvstendige bygg, som etablerer gjennomgående uterom mellom o_FO2 og o_GS2 på plankartet. Avstand mellom byggene skal på det smaleste være minimum 12 meter.

Det tillates å etablere en midlertidig gangforbindelse (skoleveg) gjennom området B8.

4.2-11 Felt B9 Nord

Innenfor feltet skal det etableres et felles leke- og uteoppholdsareal for feltet.

Det skal settes av en personbil-parkeringsplass til avløser-bil for bussdrift og settes av arealer innendørs til hvilefasiliteter med tilhørende hvilebod for bussdrift.

4.2-12 Felt B9 Øst

Det tillates privat tjenesteyting i 1. etasje og sokkel.

4.2-13 Felt B9 Sør

Det gjelder ingen supplerende regler til den generelle bestemmelsen § 4.1-3.

4.3 Barnehage (o_BH)

4.3-1 Arealbruk

Feltet skal brukes til barnehage.

4.3-2 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens gesims- og møne-høyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet, med følgende unntak:

- Heishus og tekniske installasjoner på tak kan ha en maks høyde på 1,5 meter over regulerte gesimshøyder. Tekniske anlegg skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra takkant.

Pergolaer, drivhus/vinterhager og liknende konstruksjoner tillates ikke på øverste tak, men tillates på øvrige tak med en høyde på inntil 3,5 meter over regulerte høyder. Slike bygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra takkant.

- Overnevnte arealer kan ha et samlet areal på maks 15 % av takflatene.

4.4 Renovasjonsanlegg (o_RA1 – o_RA3)

4.4-1 o_RA1

Renovasjonsanlegg o_RA1 skal utformes for manøvrering og oppstilling av renovasjonsbiler. Det skal etableres et returpunkt med nedgravde containere innenfor feltet.

Det skal etableres beplantning innenfor feltet, i den grad det ikke kommer i konflikt med manøvrerings- og oppstillings-areal for renovasjon.

4.4-2 o_RA2

Det skal etableres et returpunkt med nedgravde containere innenfor feltet.

4.5 Bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning/parkeringsanlegg (KBA1)

Felt KBA1 kan brukes til kombinert bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning/parkeringsanlegg. KBA1 er parkeringsanlegg for felter B4 og KBA1.

KBA1 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B5 Nord, B5 Sør og B6 Nord.

4.6 Bolig/tjenesteyting/renovasjonsanlegg/parkeringsanlegg (KBA2)

Felt KBA2 kan brukes til kombinert bolig/tjenesteyting/renovasjonsanlegg/parkeringsanlegg.

Mot felt o_RA1 skal det etableres et terminalbygg for søppelsug. I terminalbygget skal det settes av areal for mottak av farlig avfall.

KBA2 er parkeringsanlegg for felter B3 og KBA2.

KBA2 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for B5 felter Nord og B4.

4.7 Bolig/tjenesteyting/parkeringsanlegg (KBA3 – KBA9)

Feltene KBA3 – KBA9 kan brukes til kombinert bolig/tjenesteyting/parkeringsanlegg.

4.7-1 KBA3

KBA3 er parkeringsanlegg for felter B5 Nord og KBA3.

KBA3 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B3, B4 og B5 Sør.

4.7-2 KBA4

KBA4 er parkeringsanlegg for felter B5 Sør og KBA4. KBA4 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B5 Nord B6 Nord, B8 og B9 Øst.

4.7-3 KBA5

KBA5 er parkeringsanlegg for felter B6 Nord og KBA5.

KBA5 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B4 og B5 Sør.

4.7-4 KBA6

KBA6 er parkeringsanlegg for felt B7 Sør og KBA6.

KBA6 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felt KBA10.

4.7-5 KBA7

KBA7 er parkeringsanlegg for felter B8 og KBA7. KBA7 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B5 Nord, B5 Sør, B9 Nord og B9 Øst.

4.7-6 KBA8

KBA8 er parkeringsanlegg for felter B9 Nord og KBA8. KBA8 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B7 Nord, B8, B9 Øst og B9 Sør.

4.7-7 KBA9

KBA9 er parkeringsanlegg for felter B9 Sør og KBA9. KBA9 kan dekke hele eller deler av parkeringsbehovet for felter B7 Nord, B9 Nord og B9 Øst.

§ 5.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for samferdsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle områder regulert til offentlige samferdsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til felles overordnet landskapsplan og etter tekniske planer for byggesøkte delstrekninger. Planer for offentlig bruk skal godkjennes av Trondheim kommune.

Hovedvegen (o_KV1 med tilgrensende fortau, sykkelveg og annen veggrunn) utbygges uten kollektivfelt. Ved behov for framtidig kollektivfelt tillates det at annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3) opparbeides som kollektivfelt. o_KV1 skal utføres med rotvennlig forsterkningslag.

Sykkelveg (felt o_SA1, o_SA2) med fortau (o_FO1, o_FO2) skal anlegges med rotvennlig forsterkningslag.

Traséer for kommunale ledninger for VA-anlegg skal etableres under regulert kjøreveg og fortau med unntak av fortau tilknyttet sykkelveg (o_FO1, o_FO2).

I tilknytning til feltet o_P2 skal det settes av areal til mulig ladeløsning for buss. Feltene o_FO2, o_FO6 og o_SA2 kan justeres nærmere felt B9 ved behov.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG7)

5.2-1 Fellesbestemmelse for annen veggrunn – grøntareal

Gatebeplanning skal være robust og tolerant for vegsalt og brøyting/snølast

5.2-2 o_AVG1 – o_AVG3

I feltene o_AVG1 – o_AVG3 kan det plantes trær. Feltene skal derutover ha en variert og frodig beplantning av f.eks. busker, stauder og prydgress.

Det tillates lommer for varelevering og oppstilling av brann- og redningskjøretøy.

I feltet o_AVG3 skal det etableres et returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssug.

5.3 Kollektivholdeplass (o_KH1 – o_KH3)

Feltene skal opparbeides som holdeplasser for kantsteinsstopp i o_KV1.

Det skal etableres leskur i feltene o_KH2 og o_KH3.

5.4 Parkering (o_P1 – o_P2 og f_P)

5.4-1 o_P1

Felt o_P1 skal benyttes til parkering for barnehage o_BH og som offentlig parkering for planområdet. Det skal opparbeides minimum én HC-parkeringsplass innen feltet.

o_P2

Felt o_P2 skal benyttes til parkering for buss.

5.4-2 f_P

Felt f_P skal benyttes til parkering for eiendommen GNR/BNR 21/1.

§ 6.GRØNNSTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

6.1-1 Overvannshåndtering i grønnstruktur

Ved nyetablering av grønnstruktur skal trær og vegetasjon i størst mulig grad plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen, og dermed kan brukes til naturlig vanning. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal alltid vurderes, og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

6.1-2 Infrastruktur under grunn

Det tillates offentlige og private fordrøyningsanlegg og ledningsanlegg lagt i offentlig grønnstruktur.

6.2 Blå/grønnstruktur (f_BG1_1-2, f_BG2_1-3, f_BG3_1-2, f_BG4_1-2, f_BG5, o_BG1 – o_BG8)

6.2-1 Fellesbestemmelse for blå/grønnstruktur

Innenfor areal for blågrønn struktur tillates det etablert belysning og grøft for tilliggende samferdselsanlegg.

I områder hvor gang- og stinett ikke tilfredsstillende krav til universell utforming skal det etableres kompenserende tiltak som f.eks. håndløper og sitteplasser.

6.2-2 f_BG1_1-2, f_BG2_1-3, f_BG3_1-2, f_BG4_1-2, f_BG5

Arealet innenfor feltene skal opparbeides som felles grønnstruktur med opphold, lek og aktiviteter tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Innenfor feltene f_BG5 og f_BG4_2 skal det etableres en bekkeåpning fra felt LNFR2 i sør og frem til nord i felt f_BG4_2.

6.2-3 o_BG1

Ved behov for tynning av skog på kollene innenfor o_BG1 skal dette skje i samråd med Trondheim kommune v/Klima- og miljøenheten.

6.2-4 o_BG2

Det skal være en trerekke langsmed formåls grensen mot LNFR3. Eksisterende trerekke tillates tynnet eller erstattet med nye trær.

6.2-5 o_BG3

Innenfor felt o_BG3 skal det etableres en beplantningsskjerm vest for felt B8.

Beplantningsskjermen varierer mellom trær og busker slik at arealet får ulike sjikt. Bredden på beplantningsskjermen skal være minimum 30 meter målt i retningen øst-vest.

6.3 Turdrag (o_TD1-o_TD5)

Innenfor o_TD1-o_TD4 skal det opparbeides tursti som følger felles grønnstruktur.

Minimumsbredde på turveger skal være 2,5 meter. Turstien skal etableres slik at de er tilrettelagt for vintervedlikehold.

Innenfor o_TD5 og o_TD6 skal det opparbeides tursti som følger turdragene i nord-sør-retningen. Minimumsbredde på turveger skal være 2,5.

I områder hvor gang- og stinett ikke tilfredsstillende krav til universell utforming skal det etableres kompenserende tiltak som f.eks. håndløper og sitteplasser.

6.4 Park (3050): o_PA

o_PA opparbeides som en bydelspark for Overvik og tilgrensende bydeler.

o_PA tilrettelegges for opphold og aktiviteter for alle aldersgrupper og inneholde nærmiljøanlegg-funksjoner for barn i alderen 6-18 år.

Det må etableres et bygg med offentlig publikumstolett i felt o_PA.

Før opparbeidelse av o_PA skal det foreligge en illustrasjonsplan og beskrivelse, godkjent av Trondheim kommune.

§ 7. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

7.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak (LNFR1 – LNFR3)

Innenfor LNFR-areal tillates skjæringer og fyllinger som følge av utbygging av infrastruktur. Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad tilbakeføres til dagens bruk og revegeteres.

Det tillates offentlige og private fordrøyningsanlegg og ledningsanlegg lagt i LNFR-områdene. Det tillates etablert belysning og grøft for tilliggende samferdselsanlegg innenfor LNFR-områdene.

Fordrøynings- og ledningsanlegg, samt belysning og grøfter etableres så anleggene ikke er til hinder for landbruksdrift og ikke er i konflikt med naturverdier.

7.1-1 Beplantningsskjerm i felt LNFR1

Det skal etableres en beplantningsskjerm mot felt o_TD6 på plankartet

7.1-2 Driftsenter i felt LNFR5

Området avsettes til mulighet for etablering av framtidig driftsenter for Overvik gård, herunder redskapshus for traktorer, maskiner, gjødsel og arealer til manøvrering og parkering av kjøretøyer tilknyttet gårdsdrift.

7.1-3 Traktorveg i felt LNFR6

Innenfor området kan det etableres en traktorveg som forbinder driftsenter i LNFR5 med tilliggende jordbruksareal.

§ 8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner

8.1-1 Sikringssone frisikt (H140)

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikkehindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

Det tillates utkragede bygningsdeler innenfor siktsonene forutsatt en fri høyde på minimum 4,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

8.2 Sikringssone, sone med særlig angitte hensyn

8.2-1 Bevaringssone kulturmiljø (H570)

Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitt hensynssone, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Eksisterende trerekke langs alléen til Overvik gård skal hensyntas ved alle tiltak i nærhet til alléen.

Arealer innenfor hensynssonen gis en parkmessig utforming.

§ 9. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 #1 Overkjørbart areal

Det tillates nedsenkede kantstein innen hele bestemmelsesområdet.

9.2 #2 Midlertidig snuplass

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det opparbeidet midlertidig snuplass og parkering for busser.

9.3 # 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Bestemmelsesområde #3 reguleres til midlertidig anleggsområde. Området skal istandsettes i henhold til gjeldende formål før gang-/sykkelveg o_GS1 kan tas i bruk.

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates nødvendige terrengarbeider for bygging av o_GS1 og for etablering av støyskjerming.

9.4 #4 Bestemmelsesområde knyttet til varelevering og barnehagen

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres varelevering med snuplass for nær-senteret i felt KBA1. Del av varelevering og snuplass, som ligger innenfor felt o_BH1, skal være under terreng.

9.5 #B4 – B8, Bestemmelsesområder knyttet til utforming av boligfelter

Det vises til § 4.2 med underpunkter for vilkår knyttet til bestemmelsesområdene.

§ 10. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Krav til anleggsgjennomføring, håndtering av matjord

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for håndtering av dyrka jord i og etter anleggsfase.

Slik plan skal blant annet beskrive hvordan matjord skal skaves av og mellomlagres, og hvordan eksisterende matjord skal beskyttes for blanding med andre masser, og hvordan matjord skal brukes ved reetablering av dyrka mark. Det skal også beskrives hvordan overskuddsjord skal håndteres, hvordan og hvor den skal brukes.

Eksisterende jordbruksdreneringer skal hensyntas slik at de opprettholder sin funksjon, både i anleggsfase og ved ferdig anlegg.

Plan for håndtering av dyrka jord i og etter anleggsfase skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag», datert 09.06.2023.

10.2 Forurensning:

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

10.3 Parkeringsdekning

For hvert byggetrinn må det redegjøres for hvordan kravet om tilfredsstillende parkeringsdekning er oppfylt før tillatelse til tiltak kan gis.

10.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, hovedgrep for uteareal og tilpasning mot omkringliggende situasjon. Planen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplan for det aktuelle delfelt foreligge.

Det skal tilstrebes å oppnå normkrav til blågrønn faktor i henhold til Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor.

10.5 Dokumentasjon av støyforhold for ny bebyggelse

Før rammetillatelse kan gis skal det for støyutsatt bebyggelse innenfor planområdet foreligge detaljerte beregninger for støy innendørs, på fasader og på utearealer, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer nødvendig beskyttelse mot støy.

10.6 Kollektivtilbud

For hvert byggetrinn må det redegjøres for hvordan kravet om tilfredsstillende kollektivtilbud er oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis.

10.7 #4 Bestemmelsesområde knyttet til varelevering og barnehagen

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor feltene B4, o_BH og KBA1 må det foreligge en plan for varelevering innenfor bestemmelsesområde #4. Planen må inneha løsninger for arealer over og under terreng.

10.8 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

10.9 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen

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

Nødvendige beskyttelsestiltak, herunder etablering av trafiksikker gangadkomst til Presthus barnehage, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Planen skal redegjøre for bruk av Presthusvegen i anleggsfasen.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitetsgrenser som angitt i retningslinje T-1520 legges til grunn.

10.10 Avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning for det enkelte delfeltet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

10.11 VA-plan

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Dersom søknad om igangsettingstillatelse gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele reguleringsområdet før teknisk plangodkjenning.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm med unntak med unntak for felt o_KV1, o_KV2, o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3.

10.12 Samferdselsanlegg

Før igangsettingstillatelse kan gis for de enkelte byggetrinn med tilhørende offentlige samferdselsanlegg som vist i §11.9 skal teknisk plan for byggetrinnet godkjennes av kommunen.

10.13 Plan for belysning

Helhetlig lysplan av alle gjennomgående turstier skal godkjennes av Trondheim kommune før

igangsettingstillatelse kan gis for opparbeidelse av turstiene.

10.14 Grønnstruktur, park og turdrag (o_BG1 – o_BG7, o_TD1 – o_TD6, o_PA)

For hvert byggetrinn – som inneholder offentlig grønnstruktur – skal det foreligge teknisk godkjenning fra Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for byggetrinn.

§ 11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

11.2 Støytiltak

Nødvendige tiltak for demping av støy mot ny bebyggelse skal være ferdigstilt før denne bebyggelsen kan gis brukstillatelse.

11.3 Midlertidige gang- og sykkelforbindelser

For hvert byggetrinn må det, før igangsettingstillatelse kan gis, redegjøres for hvordan kravet om tilfredsstillende gang- og sykkelforbindelser kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd.

Evt. midlertidige løsninger skal være etablert før det søkte byggetrinn får brukstillatelse.

11.4 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

For hvert byggetrinn må det, før rammetillatelse kan gis, redegjøres for hvordan overvannstraseer og flomveger kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd.

Evt. midlertidige løsninger skal være etablert før det søkte byggetrinn får brukstillatelse.

11.5 Felles og offentlig uteoppholds- og lekeareal

Før bebyggelse i et byggetrinn kan gis brukstillatelse skal uterom iht. uteromskrav være ferdig opparbeidet innenfor det søkte byggefeltet og i andelen av offentlig areal, som inngår i nødvendig uterom.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

Ferdigstilling av grønnsstrukturene i sin helhet følger § 11.10.

11.6 Etablering av terminal for avfallssug i felt KBA2

Terminal for avfallssug i felt KBA2 skal være etablert i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelse innen planområdet kan gis brukstillatelse.

Midlertidige containere plassert på bakkeplan tillates for avfall som ikke skal i avfallssug.

11.7 Torg i felt B4

Torg i felt B4 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor feltene B4 og KBA1 kan gis brukstillatelse. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

11.8 Beplantningskjerm i felt o_BG3

Beplantningskjerm i felt o_BG3 på plankartet skal opparbeides i samsvar med § 6.2-3 før bebyggelse innen planområdet kan gis brukstillatelse. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal kravet om beplantningskjerm utsettes til første påfølgende sommer.

11.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det kan ferdigattest for byggefelter og park (o_PA) må tilknyttede samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og returpunkter være ferdigstilt iht. markeringer i nedenstående skjema.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger og byggetrinn innenfor hvert delfelt så skal må tilliggende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og returpunkter være opparbeidet iht. i nedenstående markeringer.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal kravet om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider utsettes til første påfølgende sommer.

Hovedgaten (o_KV1) med tilgrensende fortau (o_FO2), sykkelanlegg (o_SA2) og annen veggrunn (o_AVG3) skal bygges ut og ferdigstilles trinnvis i takt med byggetrinn innenfor tilgrensende byggefelter.

Park i o_PA skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 i felt B3.

Avkjørsel til detaljregulering for B6 sør (r20230009) (f_KV2) med sidearealer (o_FO14, o_AVT1-2) skal ikke opparbeides som del av planforslaget.

Felt:	B3	B4	B5 Nord	B5 Sør	B6 Nord	B7 Nord	B7 Sør	B8	B9 Nord	B9 Øst	B9 Sør	o_BH	KBA1	KBA2	KBA3	KBA4	KBA5	KBA6	KBA7	KBA8	KBA9	o_PA	
o_RA1																							
o_RA2																							
Returpunkt o_AVG3																							
o_KV2, o_KV4																							
o_KV3																							
o_KV5																							
o_KV6																							
o_KV7																							
f_KV1																							
f_KV2																							
o_FO1																							
o_FO3																							
o_FO4																							
o_FO5																							
o_FO6																							
o_FO7 og o_FO8																							
o_FO9 og f_FO10																							
o_FO11																							
o_FO12																							
o_FO13																							
o_FO14																							
f_FO																							
o_FO16																							
o_GS1																							
o_GS2																							
o_SA1																							
o_AVT1, o_AVT2																							
o_AVG1 og o_AVG2																							
o_AVG4																							
o_AVG5																							
o_KH1																							
o_KH2																							
o_KH3																							
o_P1																							
o_P2																							

11.10 Grønnstruktur

Før det kan gis ferdigattest for byggefelter må tilknyttede grønnstrukturer i sin helhet være ferdigstilt iht. markeringer i nedenstående skjema.

Felt:	B3	B4	B5 Nord	B5 Sør	B6 Nord	B7 Nord	B7 Sør	B8	B9 Nord	B9 Øst	B9 Sør	o_BH	KBA1	KBA2	KBA3	KBA4	KBA5	KBA6	KBA7	KBA8	KBA9
o_PA																					
f_BG1_1																					
f_BG1_2																					
f_BG2_1																					
f_BG2_2																					
f_BG2_3																					
f_BG3_1																					
f_BG3_2																					
f_BG4_1																					
f_BG4_2																					
f_BG5																					
o_TD1																					
o_TD2																					
o_TD3																					
o_TD4																					
o_BG2																					
o_BG3-o_BG5																					
o_TD5																					
o_TD6																					
o_PA																					

11.11 Istandsetting av samferdsanleggs sideterreng og midlertidig rigg- og anleggsområde

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av samferdsanlegg, skal alle berørte områder istandsettes og revegeteres.

Områdene skal tilbakeføres til det formålet som er vist på planen.

§ 12. VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Designmal, Sweco Architects, datert 10.12.2024

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).