



Detaljregulering av Søndre del av Brøset, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : **22.11.2024**
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : *<dato>*

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med planbegrensning på plankart merket HUS arkitekter AS, datert 23.09.2024, senest endret 22.11.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter og frodige uterom med plass til dyrking. Det legges til rette for fellesskap for alle beboerne, samtidig som naboer og byens befolkning inviteres inn i planområdet. Området skal ha flere funksjoner, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet.

Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, kontor, nærmiljøanlegg, skole med idrettsfasiliteter, barnehager, gjenbruk av eksisterende bebyggelse, og arealer hvor det tillates utadrettet virksomhet i første etasje mot Brøsetjordet. I tillegg legges det til rette for bevaring av eksisterende verneverdig og verdifull bebyggelse og kulturmiljø, samt større friområder, naturområder og parkanlegg.

Det grønne preget skal bevares.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1-12 (1110)
- Sentrumsformål, SF1-3 (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting, T (1160)
- Barnehage, BH1-2 (1161)
- Renovasjonsanlegg, o_RA1-2 (1550)
- Bolig/tjenesteyting, B/T (1803)
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA (1900)

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur

- Kjøreveg, o_KV, f_KV (2011)
- Fortau, o_FO1-4 (2012)
- Torg, o_TO1-2 (2013)
- Gatetun, o_GT1-6 (2014)
- Gang-/sykkelveg, o_GS1-3 (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate, o_GG1-5 (2016)
- Sykkelanlegg, o_SA1-3 (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG (2019)
- Parkeringsplasser, o_PP1-2 (2082)

Grønnstruktur

- Naturområde, o_GN (3020)
- Turveg, o_TV (3031)
- Friområde, o_FRI1-2 (3040)
- Park, o_PA1-4 (3050)

Hensynssoner

- Hensynssone - naturmiljø (H560)
- Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H570_1-5)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-2)

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1, Offentlig forbindelse
- Bestemmelsesområde #2, Gjennomgang i fredet mellomgang
- Bestemmelsesområde #3, Historisk kulturmiljø
- Bestemmelsesområde #4, Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak
- Bestemmelsesområde #5, Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Adkomst til området

Adkomster er vist med piler på plankartet. Det tillates at endelig plassering av avkjøringer kan justeres i forhold til endelig utforming av området.

Adkomst til felt T skal foregå fra o_GT1.

Det tillates etablert midlertidige adkomstveger i anleggsfasen innenfor planområdet.

3.2 Offentlige områder

Alle områder angitt med o_ på plankartet skal være offentlige.

3.3 Klima

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse må det foreligge:

- a) et miljøoppfølgingsprogram eller strategi for miljøsertifisering som redegjør for hvordan målsetninger definert i Kvalitetsprogram bærekraft skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder
- b) et klimagassbudsjett for materialer og energibruk over byggets levetid, og som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt

3.4 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen og grenseverdiene i tabell 2, med følgende presiseringer:

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:

- a) For boenheter med 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.
- b) For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- c) Det tillates avvik fra krav om minst ett oppholdsrom mot stille side inntil 10% av boenheter med støynivå $55 \text{ dB} > L_{den} \leq 60 \text{ dB}$ utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål. 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.
- d) For øst- eller nordvendte boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål, skal hver boenhet være minimum 30 m^2 og inneholde minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom.

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider $L_{den} > 65$ (rød støysone) dB under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a) For boenheter med støynivå $L_{den} \leq 70$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet være gjennomgående, ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør og minst halvparten av oppholdsrom mot stille side.
- b) Det tillates ikke boenheter med $L_{den} > 70$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.

Fasader på skole og barnehage tillates i gulstøysone. Utendørs oppholdsareal skal ha tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2.

Det tillates etablert støyskjermer langs E6 som vist i plankartet.

3.5 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, skal legges til grunn for planen.

3.6 Energi

Alle bygninger innenfor planområdet kan fritas fra tilknytningsplikten til fjernvarmenettet, dersom følgende kan dokumenteres:

- Oppvarmingsbehovet i bebyggelsen vil være så beskjedent at et oppvarmingssystem med vannbåren varme vil være overflødig.
- Et oppvarmingssystem for vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme vil ikke være nødvendig for at området skal kunne oppfylle den overordnede målsettingen for planområdet, jf. § 2.2 b i områdereguleringsplan for Brøset.
- Alle bygninger innenfor planområdet skal av hensyn til samfunnssikkerhet og eventuell levering av energi fra planområdet ha tilknytning til eksternt strømforsyningsnett.

Nettstasjon(er) i planområdet tillates frittstående eller integrert i bebyggelsen innenfor arealer til bebyggelse og anlegg, og skal avklares med netteier.

3.7 Fotodokumentasjon og beskrivelse av antikvarisk bebyggelse før riving eller flytting

Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av bygninger med antikvarisk klasse skal det være utarbeidet dokumentasjon etter kommunens mal for riving av bygg. Dokumentasjonen skal arkiveres på byggesaken.

3.8 Fremmede arter

Det skal lages en plan for hogst/fjerning av fremmede arter. Planen skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.9 Trær

Trær som står i områder regulert til naturområde, friområde eller park og som er over 60 cm i stammeomkrets målt 1,3 meter over bakken skal som hovedregel bevares med unntak av fremmede arter og trær som kommer i konflikt med planlagte anlegg innenfor park og friområde. Dette skal avklares gjennom en marksikringsplan jf. § 9.4.

3.10 Vann- og avløp

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.

3.11 Krysningspunkt

Sentrale krysningspunkter innenfor bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur og grønnstruktur skal få en offentlig karakter som et plassrom/torgdannelse.

Plassrommene/torgdannelsene skal følge prinsippene i Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 23.09.2024.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Balkonger og svalganger til trebokshus tillates utkraget inntil 2 meter utover viste byggegrenser, men skal holde seg innenfor formålsgrensen.

Boder tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser.

Mot Brøsetjordet tillates utkragede balkonger inntil 1 meter utover viste byggegrenser.

Bebyggelsen skal plasseres slik i landskapet at første etasje korresponderer med høydenivå på omkringliggende terreng/gatenivå. Det tillates ikke sokkel høyere enn 1 m over ferdigplanert terreng opp til fasade.

Felleshus skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Det tillates forstøtningsmurer og mindre konstruksjoner og ramper utenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte maksimale gesimshøyder som er angitt på plankartet.

Felleshus skal maksimalt ha 2 etasjer.

Nødvendige tekniske installasjoner inkludert trapp og heis for adkomst til takterrasse kan bygges over regulert tillatt gesimshøyde. De skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims, og kan maksimum dekke 20 % av takflaten.

Over regulert høyde tillates det oppført solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendige rekkverk for takterrasse, som kan dekke maksimum 50 % av takflaten. Veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner skal trekkes min. 2 meter inn fra gesims. Utforming og fargebruk skal samsvare med utformingsprinsipper for underliggende bebyggelse.

4.1.3 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse er angitt for hvert felt i plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.
Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.
Overdekket sykkelparkering kan unntas maksimal grad av utnytting.

Eksisterende bebyggelse, markert som bygg, kulturminner mm. som skal bevares på plankartet kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 8 boliger per dekar innenfor felt B3-12.

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar innenfor felt SF1-3 og B1-2.

Samlet tillatt bruttoareal for offentlig tjenesteyting skal ikke overstige følgende:

- Skole, felt T: 15 120 m² BTA
- Barnehage, felt BH1: 2 300 m² BTA
- Barnehage, felt BH2: 2 900 m² BTA

4.1.4 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at utbyggingen skaper et helhetlig uttrykk, men med variasjon mellom kvartalene og innenfor hvert felt. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige fasadematerialer, som tegl, tre eller andre naturlige materialer med lang levetid.

Mobilitetskjeller under terreng skal som hovedregel plasseres under bebyggelse.

Dekke over mobilitetskjeller som ligger utenfor bebyggelse skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 meter.

Ramper for bilkjøring ned til mobilitetskjeller skal plasseres innendørs/ integrert i bebyggelsen. I felt B4 og B6 tillates rampe delvis plassert utomhus.

4.1.5 Grønn overflatefaktor

Det skal sikres en minimumsverdi for grønn overflatefaktor, GOF, i henhold til tabellen vist under.

Reguleringsformål	Felt	GOF, grønn overflatefaktor
<i>Boligformål</i>	B1-B12, BAA, B/T	0,6
<i>Sentrumsformål</i>	SF1-SF3	0,3
<i>Offentlig eller privat tjenesteyting</i>	T, BH1-2, B/T	0,6
<i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	BAA	0,3

Tabell 1

Grønn overflatefaktor beregnes i samsvar med vedlegg 2 til bestemmelsene for områdeplan for Brøset, «Grønn overflatefaktor», datert 08.03.2013.

Tilgrensende friområder kan regnes inn i grønn overflatefaktor i samsvar med oversikten i punkt 4.2.4.

4.1.6 Utomhusplan

Med første søknad om tillatelse til tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert utomhusplan for det aktuelle felt.

Detaljert utomhusplan skal vise stigningsforhold i tråd med krav til universell utforming og overganger til nærmeste felt og grønnstruktur. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing (varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil) renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal, samt plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon, nedkast til avfallssug m.m. Utomhusplan skal vise stigningsforholdet frem til inngangsparti, frem til alle aktivitetsareal og videre til gangvegnettverk.

4.1.7 Bilfritt uteområde

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges til rette for et transportsystem som prioriterer fotgjengere, syklistere og kollektivtrafikk fremfor privatbiler ved at:

- Gårdsrommene skal være bilfrie.
- Kjøring tillates kun for nød- og nyttetransport.
- Det tillates ikke etablert parkeringsplasser for biler eller andre motorkjøretøy innenfor planområdet for andre enn de som er nevnt i bestemmelsene.
- Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste planlegges via mobilitetskjellere.

4.1.8 Krav til mobilitetskjellere

- Kjøreadkomst til mobilitetskjeller og kjøreareal i tilknytning til heis/trapp i mobilitetskjeller samt HC-plass skal opparbeides med minimum fri høyde på 2,3 meter.
- Det skal etableres adkomster til mobilitetskjeller tilpasset syklistere og gående i tillegg til kjøreadkomstene. Disse skal være mest mulig integrert i bebyggelsen. De tillates også å være utvendig og følge terreng dersom dette gir bedre adkomstforhold for sykkel.

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

Det skal settes av særskilte plasser for nyttetransport og tilbringertjeneste i i tilknytning til alle forbindelser til felleshus.

4.1.9 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt felt som redegjør for utforming av parkeringsanlegget og parkeringsdekning for biler og sykler, herunder spesifisering av parkeringsplasser for ulike brukere. Parkeringsplanen skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt.

4.1.10 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Minimum 2,5 plasser per boenhet. Minst 50 prosent skal være innvendig i bygg eller ha overbygg, og etableres i tillegg til annet bodareal. Det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming av sykkelparkeringen.
- Kontor: Minimum 2,5 plasser pr. 100 m².
- Tjenesteyting og service: Minimum 2,5 plasser pr. 100 m².

For alle brukskategoriene skal minst 7 prosent være tilrettelagt for transportsykler/lastesykler/sykkelvogner.

Parkeringsdekning for bil skal være:

- Bolig, felt SF1-3, B1-2: Minimum 0,2 og maksimum 0,9 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Bolig, felt B3-12: Minimum 0,4 og maksimum 1,1 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Bolig, felt BAA: Maksimum 0,9 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Kontor: Maksimum 0,1 p-plass pr. 100 m² BRA
- Tjenesteyting og service: Maksimum 1 p-plass pr. 100 m² BRA

Parkeringsplasser forbeholdt nyttekjøretøy og tilbringertjeneste vil komme i tillegg til angitt parkeringskrav.

Bilparkering for bolig tillates kun i mobilitetskjellere lokalisert innenfor felt angitt med byggegrenser i plankart under grunnen.

Det skal settes av minimum 1 ordinær bilparkeringsplass til bildeling per mobilitetskjeller og 3 plasser til delesykler.

4.1.11 Parkeringsdekning felt T, skole

Innenfor felt T skal det legges til rette for minimum 175 sykkelparkeringsplasser for elever. I tillegg skal det etableres minimum 25 sykkelparkeringsplasser for ansatte. Minst halvparten av plassene for ansatte skal være frostfrie. Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn / transportsykler må hensyntas.

Det skal etableres fire «hente-bringe plasser» innenfor feltet.

Det skal etableres 6 bilparkeringsplasser innenfor felt T, hvorav minimum én (1) HC parkeringsplass for bevegelsehemmede.

4.1.12 Parkeringsdekning felt BH1-2, barnehager

Innenfor felt BH1-2 skal det legges til rette for minimum 90 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 10 sykkelvogn-/ transportsykkelplasser. Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn / transportsykler må hensyntas.

For felt BH1 skal det etableres minimum 3 bilparkeringsplasser og én (1) HC parkeringsplass innenfor o_PP1.

For felt BH2 skal det etableres minimum 5 bilparkeringsplasser, hvorav én (1) HC parkeringsplass innenfor o_GT4.

o_PP2 skal benyttes til lomme for varelevering for BH1-2.

4.1.13 Parkeringsdekning felt B/T, barnehage

Det skal etableres minimum 40 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 5 sykkelvognplasser. Det skal etableres minimum 5 bilparkeringsplasser, hvorav to (2) HC parkeringsplasser for barnehagen.

4.1.14 Midlertidig parkeringsløsninger i påvente av etablering av mobilitetskjellere

Inntil 50 % av boligene innenfor planområdet er tatt i bruk, kan det benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke den andelen av plasser som skal etableres i andre felt. Disse plassene skal etableres innenfor planområdet på arealer som i detaljplanen er vist som byggeområder, og må ha adkomst fra Brøsetjordet eller Brøsetekra.

4.1.15 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, grønne forsenkinger (vadi), tilstrekkelige jorddybder og bruk av grønne fasader, tak og utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann. Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

4.1.16 Anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk.

Adkomst for anleggstrafikk til SF1-3, B1-2, B10-11, T, BH1-2 skal etableres fra Tungavegen/Brøsetjordet. Adkomst for anleggstrafikk til B3-9, B12 og B/T skal etableres fra Brøsetekra.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles. 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. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

4.2 Boligbebyggelse og sentrumsformål, felt SF1-3 og B1-12

4.2.1 Bruk

Arealene skal benyttes til boligformål og sentrumsformål med tilhørende fellesfunksjoner.

Innenfor SF1 - SF3 tillates det etablert utadrettet virksomhet som tjenesteyting, forretning, kontor, hotell/overnatting, fellesarealer, bevertning og bokaler.

Bokaler defineres som boliger med mulighet for å drive utadrettet virksomhet fra boenheten, dette begrenses til 50% av førsteetasjene. Bokalene skal ha to separate atkomster; én atkomst fra Brøsetjordet og én atkomst fra gårdsrom, korridor eller gatetun.

4.2.2 Utforming

Bebyggelsen skal utformes etter prinsippene i tabell 2 og 3 under:

Boligtypologi:	Bebyggelsens utforming og høyde
<u>Leilighetsbygg</u>	- Varierende etasjehøyder mellom 5 og maksimalt 8 etasjer. - Flate tak - Varierende fasadeliv, med sprang så bebyggelsen fremstår som oppdelte volum.
<u>Saltakshus</u>	- Varierende etasjehøyder mellom 3 og maksimalt 4 etasjer. - Ulik møneretning - Varierende fasadeliv, med sprang i så bebyggelsen fremstår som oppdelte volum. - Mønehøyde tillates inntil 5 meter over maksimale gesimshøyder. - Takarker, takopplett og kobbhus tillates høyere enn regulerte gesimshøyder når disse er utformet helhetlig med underliggende bebyggelse. - Ut mot Brøsetvegen og Brøsetekra og o_GG3 skal takvinkelen være mellom 25° og 40°.
<u>Trebokshus</u>	- Varierende etasjehøyder mellom 7 og maksimalt 8 etasjer. - Flate tak
<u>Rekkehus</u>	- Varierende etasjehøyder mellom 2 og maksimalt 3 etasjer. - Fortrinnsvis flate tak. Formet tak tillates.

Tabell 2

Felt	Bebyggelsens boligtypologi og utforming
------	---

Sentrumsformål SF1	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, hvor det tillates utadrettet virksomhet i 1. etasje, trebokshus, saltakshus og felleshus.
Sentrumsformål SF2	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, hvor det tillates utadrettet virksomhet i 1. etasje, leilighetsbygg og rekkehus.
Sentrumsformål SF3	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, hvor det tillates utadrettet virksomhet i 1. etasje.
Boligbebyggelse B1	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, saltakshus og rekkehus.
Boligbebyggelse B2	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg og felleshus.
Boligbebyggelse B3	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, saltakshus, rekkehus og felleshus.
Boligbebyggelse B4	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen saltakshus og trebokshus.
Boligbebyggelse B5	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, rekkehus og felleshus.
Boligbebyggelse B6	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, trebokshus og rekkehus.
Boligbebyggelse B7	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg, trebokshus og rekkehus.
Boligbebyggelse B8	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg og rekkehus.
Boligbebyggelse B9	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg og felleshus.
Boligbebyggelse B10	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg.
Boligbebyggelse B11	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg og rekkehus. Det skal etableres portrom/ gjennomgang i leilighetsbyggene fra gårdsrommet ut mot ravedalen.
Boligbebyggelse B12	Bebyggelsen skal bestå av bygningstypen leilighetsbygg og rekkehus. For leilighetsbyggene mot E6 gjelder følgende: <ul style="list-style-type: none"> - Alle boenheter skal henvende seg mot to himmelretninger. - I tilknytning til innvendig korridor etableres areal til sosiale møteplasser, som f.eks. oppholdssoner eller areal for dyrking, på minimum 20 m² per etasje. Alternativt skal det etableres 5 m² privat oppholdsareal i tilknytning til inngangspartiet til hver boenhet. - Fasade mot E6 skal gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet og grønne kvaliteter. Det skal sikres partier som er gjennomsiktede og har visuell kontakt med omgivelsene.

Tabell 3

Utforming av bebyggelsens fasader mot gater, plasser, gårdsrom og grøntareal skal følge prinsipper i Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 23.09.2024.

Mot hovedgater, offentlig park og byrom tillates ikke svalganger.

4.2.3 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Arealet skal tilfredsstillere grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Minimum 50 % av kravet til uteoppholdsareal skal være felles og på bakkeplan.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal, bodareal, felleshus/ fellesanlegg og balkonger ikke medregnes.

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

- For felt SF1 og B1 (samlet) gjelder at inntil 50% av felt o_FRI1 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt SF2 og B2 (samlet) gjelder at inntil 50% av felt o_FRI1 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt B3, B4 og B/T (samlet) gjelder at inntil 25% av felt o_FRI2 kan medregnes i uteromsregnskapet.
- For felt B5 og B6 (samlet) gjelder at inntil 25% av felt o_FRI2 kan medregnes i uteromsregnskapet.
- For felt B7, B8 og B9 (samlet) gjelder at inntil 25% av felt o_PA2 kan medregnes i uteromsregnskapet.
- For felt SF3, B10 og B11 (samlet) gjelder at inntil 25% av felt o_PA1 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt B12 gjelder at inntil 25% av felt o_PA2 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BAA gjelder at areal i felt o_PA1 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

Innenfor hvert felt skal uteoppholdsareal være mest mulig sammenhengende og ha gode solforhold. Femti prosent av kravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sol 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

4.2.4 Boligsammensetning og bokvalitet

Innenfor planområdet skal det etableres:

- Minimum 10 % av leilighetene skal være fire-roms eller større.
- Minimum 40 % av leilighetene skal være tre-roms.
- Maksimum 10 % av leilighetene skal være ett-roms.

Alle boligene skal sikres tilgang til fellesarealer, jf. pkt 4.2.5.

4.2.5 Felleshus og fellesarealer

Det skal etableres fellesarealer per enkeltfelt eller per følgende kombinasjoner av felt; SF1+B1, SF2+B2, B3+B4+B/T, B5+B6, B7+B8+B9 og B10+B11. Fellesarealene skal inneholde:

- Gjesterom/overnattingsrom (0,03 per boenhet)
- Forsamlingslokaler med minstestørrelse på 75 m² med tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m² i direkte tilknytting.
- Verkstedsrom / treningsrom / vaskeri / hjemmekontorsone eller andre fellesarealer på minstestørrelse 50 m²
- Boder for fellesutstyr

Fellesarealene skal etableres i eksisterende eller ny bebyggelse. Felleshus og fellesarealer tillates etablert med fasade mot rød støy sone.

4.2.6 Renovasjon

Alle boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og skal legges på oversiktlige steder i tilknytning til gangvegnettet. Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget.

4.3 Offentlig tjenesteyting, felt T, skole

4.3.1 Bruk

Arealet innenfor T skal benyttes til skole- og idrettsanlegg med tilhørende funksjoner.

4.3.2 Plassering av utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Hovedadkomsten skal knyttes til en forplass mot felt o_GT1. Elevinnganger skal henvende seg mot uteoppholdsarealene til skolen.

Idrettshallens innendørs aktiviteter skal eksponeres slik at det er visuell kontakt mellom inne og ute.

Det tillates kulvert mellom kjellere under bestemmelsesområde #1, offentlig forbindelse.

Eksisterende trær innenfor felt T skal søkes bevart.

4.3.3 Eksisterende bebyggelse som bevares

Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet skal bevares.

4.3.4 Utearealer for skolen

Det skal være minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold. Tilgrensende park tillates medregnet for å oppnå kravet. Skolens

uteoppholdsareal skal ha god sammenheng med offentlig park. Overdekket uteoppholdsareal tillates. Uteboder tillates utenfor byggegrense. Uteoppholdsareal på tak tillates og skal sikres med godkjent gjerde.

50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelagt mellom kl. 10.00 - 15.00 ved vårjevndøgn.

4.3.5 Kjøreadkomst

Det skal legges til rette for kjøreadkomst fra Brøsetjordet via o_GT1 for varelevering, for bevegelseshemmede og tjenestebiler/drift.

4.3.6 Renovasjon

Skolen skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for skolen innenfor felt T for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget.

4.4 Offentlig tjenesteyting, felt BH1-2, barnehager

4.4.1 Bruk

Arealet innenfor BH1 og BH2 skal benyttes til barnehageformål med tilhørende funksjoner.

4.4.2 Plassering av utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Bebyggelsen innenfor felt BH1-2 sine førsteetasjer med fasade direkte mot Brøsetjordet skal ha et åpent uttrykk.

Eksisterende trær innenfor felt BH1-2 skal søkes bevart.

Det tillates bebyggelse over regulert høyde dersom dette ikke gir vesentlige konsekvenser for nabobebyggelse med hensyn til sol/skygge.

4.4.3 Utearealer for barnehagene

Lekeareal utendørs skal være minimum 25 m² per barn. 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelagt mellom kl. 10.00 - 15.00 21. februar.

Barnehagens utearealer skal være inngjerdet. Mot o_GG4 skal gjerdene være gjennomsiktige.

4.4.4 Renovasjon

Barnehagene skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg.

Barnehagene kan benytte Helse- og velferdssenteret, o_BOP1 i r20210042, sitt returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget.

4.5 Renovasjonsanlegg, felt o_RA1-2

4.5.1 Renovasjonsanlegg, felt o RA1

For de typer avfall som ikke kan gå i avfallssuget skal det skal etableres nedgravde containere.

Rom for farlig avfall skal plasseres i nær tilknytning til felt o_RA1.

4.5.2 Renovasjonsanlegg, felt o RA2

For de typer avfall som ikke kan gå i avfallssuget skal det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for barnehagen i B/T.

4.6 Bolig/tjenesteyting, felt B/T

4.6.1 Bruk

Arealet tillates benyttet til boliger og barnehageformål med tilhørende funksjoner.

4.6.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for boligbebyggelsen skal ikke overstige 2 500 m² BRA, og for barnehagen 1 100 m² BRA.

4.6.3 Plassering og utforming av bebyggelsen.

Barnehagen sin hovedinngang skal vende mot Brøsetekra og skal være tilpasset terrenget.

Mønehøyde tillates inntil 5 meter over maksimale gesimshøyder.

4.6.4 Utearealer for barnehagen

Lekeareal utendørs skal være minimum 25 m² per barn.

Barnehageanleggene skal være en ressurs for nærmiljøet, og utformes for sambruk gjennom hensiktsmessig soneinndeling og tilrettelegging for variert og vekslende bruk.

Barnehagen skal plasseres med god sammenheng mellom innganger og uteområder, og 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelagt mellom kl. 10.00 – 15.00 ved vårjevndøgn.

Barnehagens utearealer skal være inngjerdet.

Det tillates etablert gjerde med inntil 1,5 meters høyde innenfor B/T mot Brøsetvegen og Brøsetekra.

4.6.5 Renovasjon

Alle boligene og barnehagen skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg.

4.7 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA

4.7.1 Bebyggelse og bruk

Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor BAA. Bebyggelsen tillates benyttet til bolig, ulike typer tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller bevertning. Gjenbruk av materialer skal vurderes.

§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Teknisk plan

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Kjøreveg, felt o_KV og f_KV

Feltene skal opparbeides som vist i plankartet.

5.3 Fortau, felt o_FO1-4

Feltene skal opparbeides som vist i plankartet.

5.4 Torg, felt o_TO1-2

Arealene skal være offentlige torg. Plandokumenter for offentlig torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis for tilstøtende felt.

Torgene skal utformes med gode bruks- og oppholdskvaliteter. Beplantning, utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

5.5 Gatetun, felt o_GT1-6

Arealene skal tilrettelegges som byrom med beplantning og møteplasser med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres tydelige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

Snøopplag skal løses innenfor areal til offentlig gatetun.

Areal til kjøreareal innenfor gatetunene skal ha maksimal bredde på 3,0 meter.

Felt o_GT6 skal benyttes som offentlig snuplass i et større plassrom. Innenfor snuplassen skal det sikres opparbeidelse av grønn vegetasjon. De grønne arealene skal knyttes til fellesfunksjoner innenfor gårdsrommet i SF1.

5.6 Gang- og sykkelveger, felt o_GS1-3

Feltene skal opparbeides som vist i plankartet.

5.7 Gangveg/gangareal/gågate, felt o_GG1-5

Feltene skal opparbeides som vist i plankartet.

5.8 Sykkelanlegg, felt o_SA1-3

Feltene skal opparbeides som vist i plankartet.

5.9 Annen veggrunn, felt o_AVG

Beplantingen skal være robust og tolerant for vegsalt og brøyting/snølast.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1

Plandokumenter for offentlig grønnstruktur/friområde/park skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traséer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering og skjøtelsesplaner for vegetasjon skal følge planene.

6.2 Naturområder, felt o_GN, Ravinedal

Vegetasjon innenfor ravinedalen og kantvegetasjonen langs ravinedalen bevares.

Langs formålgrensen i vest skal det opparbeides en allmenn tilgjengelig tursti som forbinder o_GG1 med o_TV. Eksisterende vegetasjon skal hensyntas og i størst mulig grad bevares. Turstien skal ha en bredde på maksimalt 1,5 meter. Turstien har ikke krav til universell utforming.

6.3 Turveg, felt o_TV

Feltet skal opparbeides som vist på i plankartet.

6.4 Friområder, felt o_FRI1-2

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

Arealene som inngår i tilgrensende boligers uteromsregnskap jf. § 4.2.3, kan ikke inngjerdes/privatiseres. Inntil 10 % av arealene kan leies ut til dyrking for privatpersoner.

Det skal sikres i hovedsak sammenhengende åpen vannføring fra Brøsetekra, gjennom o_FRI2 og o_FRI1 og fram til Brøsetjordet.

Innenfor o_FRI1 og o_FRI2 skal det opparbeides minimum én (1) offentlig turveg i hvert av feltene. Turvegen skal ha en bredde på maksimum 3 meter og utformes slik at det er tydelig at turvegen er allment tilgjengelig med enhetlig og gjennomgående utforming og materialbruk. Turvegen skal kobles til øvrig tilliggende gangnett.

Innenfor o_FRI1 skal det etableres to (2) krysningspunkt over bekkeløpet. Krysningspunktet skal utformes som en universell utformet gang- og sykkelveg med forbindelse fra SF1/B1 til SF2/B2.

Innenfor o_FRI2 skal det etableres tre (3) krysningspunkt over bekkeløpet. Ett (1) av krysningspunktene skal utformes som en universell utformet gang- og sykkelveg med forbindelse fra B3/B4 til B5/B6.

Friområdene skal følge prinsippene i Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 23.09.2024.

6.5 Park, felt o_PA1-4

Parkene, felt o_PA1-4 skal følge prinsippene i Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 23.09.2024.

6.5.1 Felt o_PA1, parkområde nord for Hovedbygningen

Arealet skal opparbeides som et parkområde med aktivitet og lek tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Utforming av parkområdet skal gjøres med en historisk forankring i Hovedbygningen med eksisterende strukturer og vegetasjon fra årene rundt 1937. De store trærne skal søkes bevart. Bevaring skal avklares gjennom marksikringsplan jf. 9.4. Fargebruk og materialitet skal spille på lag med det historiske miljøet.

6.5.2 Felt o_PA2, Hovedbygningens parkområde

Felt o_PA2 skal opparbeides til park med areal for lek, opphold og rekreasjon med estetiske og arkitektoniske kvaliteter.

Arealene skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper. Parken bør fremstå i stil med hovedbygningen som et ærverdig parkmiljø.

Inntil 25 % av arealene kan avgrensnes og leies ut til dyrking for privatpersoner.

Utforming av parken skal gjøres med en historisk forankring i Hovedbygningen med eksisterende strukturer og vegetasjon fra årene rundt 1937. De store trærne skal bevares. Fargebruk og materialitet skal spille på lag med det historiske miljøet.

6.5.3 Felt o_PA3 og o_PA4, Alléen

Arealet skal opparbeides som et parkområde med en karakter som står til alléen innenfor hensynsone H570_4.

Innenfor o_PA3 og o_PA4 tillates det etablert forbindelser/ traséer fra o_GG3 til alle tilliggende felt.

Innenfor o_PA3 tillates det etablering av bru/kulvert i forbindelse med åpning av bekkeløpet.

Innenfor o_PA3 skal det opparbeides møteplasser i tilknytning til felleshusene, Møteplassene skal legges til rette for aktivitet, lek og sosialt samvær.

Innenfor o_PA3 skal det legges til rette for forbindelser for både gående og syklene fra Brøsetvegen til o_PA2.

§ 7 HENSYNSSONER

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges rette antikvarisk myndighet (Riksantikvaren/ Byantikvaren/ Trondheim kommune) og godkjennes før tillatelse kan gis.

7.1 Hensynssone naturmiljø, H560, Ravinedal mot øst

Hensikten med hensynssonen er å bevare området som hekkeområde for fugler. Det tillates ikke å plassere byggverk innenfor hensynssonen.

7.2 Bevaring av kulturmiljø, felt H570

7.2.1 Overlegeboligen, H570_1, Forvalterboligen, H570_2 og Ortenbygget H570_3

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares.

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.

Grønnstruktur som grønnsakshager/ parsellhager for allment bruk skal knyttes til Ortenbygget, H570_3.

7.2.2 Alléen, H570_4

Alléen innenfor hensynssonen skal bevares og være sammenhengende. Trær tillates erstattet eller flyttet innenfor hensynssonen dersom dette anbefales av fagkyndig (arborist) hos Trondheim kommune. Nyplantede trær skal sikres en rotsone som er tilstrekkelig for at treet kan få en størrelse som ivaretar at helheten i alléen opprettholdes.

Det tillates fjerning av trær i forbindelse med åpning av bekkeløpet

7.2.3 Parken sør for hovedbygningen, H570_5

Arealet skal opparbeides/ bevares som et klassisk parkområde med en karakter som står til den fredete hovedbygningen innenfor hensynsone H730_1.

Trær tillates erstattet, fjernet eller flyttet innenfor hensynsonen dersom dette anbefales av fagkyndig hos Trondheim kommune.

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, felt H730_1-2

Reitgjerdet hovedbygningen, verksted med garasje, H730_1 og Sykepostbygget, H730_2

Bygningene innenfor båndleggingsområdet skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor H7301-2.

Tiltak som berører fredningsomfanget, skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning. Tiltak for istandsettelse og/eller bruk av bygningen skal skje i henhold til kulturminneloven og Riksantikvarens forskrifter og retningslinjer for fredete bygninger.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1, Offentlig forbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det opparbeidet en offentlig forbindelse/ trasé fra o_GG4 til o_GG3 som beskrevet i Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 23.09.2024.

Forbindelsen skal sees i sammenheng med tilliggende torg, o_TO1 og park. Traséen utformes allment tilgjengelig, med enhetlig og gjennomgående utforming og materialbruk.

8.2 Bestemmelsesområde #2, Gjennomgang i fredet mellomgang

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det opparbeidet en offentlig gjennomgang og krysningspunkt i den fredete mellomgangen som forbinder Hovedbygningen og Sykepostbygget. Gjennomgangen er beskrevet i Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 23.09.2024.

Gjennomgangen skal ha en bredde på minimum 4 meter og maksimum 8 meter. Siktlinjer mot nord og sør innenfor o_PA1 og o_PA3 skal ivaretas.

Plasseringen og utformingen skal gjøres i samarbeid med Riksantikvaren.

8.3 Bestemmelsesområde #3, Historisk kulturmiljø

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det historiske kulturmiljøet fra årene rundt 1937 sikres.

8.4 Bestemmelsesområde #4, Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal alle trær bevares ut fra en historisk forankring i struktur og vegetasjon i området fra årene rundt 1937. Trær tillates erstattet eller fjernet innenfor hensynsonen dersom dette anbefales av fagkyndig hos Trondheim kommune.

8.5 Bestemmelsesområde #5, Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal alle store trær bevares som tilskudd til kvalitetsopplevelsen i de enkelte områdene. Trær tillates erstattet eller fjernet innenfor hensynsonen dersom dette anbefales av fagkyndig hos Trondheim kommune.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Plan for vann og avløp

Ved søknad om tillatelse for første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en overordnet plan for området for vann og avløp (VA). Denne skal godkjennes av Trondheim kommune.

Dersom søknad om igangsettingstillatelse gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for flere felt samlet før teknisk plangodkjenning.

Åpning av bekkeløpet gjennom o_FRI1 og o_FRI2 skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for delfelt som slipper ut overvann til o_FRI1 og o_fri 2.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm.

9.2 Renovasjon

Teknisk plan for avfallsløsning for det enkelte delfelt skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

9.3 Plan for offentlige anlegg og grønnstruktur

Ved søknad om tillatelse for første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en overordnet plan for området for offentlige anlegg og offentlig grønnstruktur. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.4 Marksikringsplan

Ved søknad om tillatelse for et tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en plan (marksikringsplan) over alle trær og annen vegetasjon som skal sikres innenfor tiltaksområdet, og hvilke som må fjernes i forbindelse med etablering av anlegg, bekkeåpning etc. Begrunnelse for fjerning av trær må følge marksikringsplanen.

Marksikringsplanen skal redegjøre for hvordan en hensyntar trær innenfor tilliggende hensynssoner og bestemmelsesområder i bygge- og anleggsfasen.

9.5 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2 være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset legges ved søknad om tiltak.

9.6 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om i tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

9.7 Håndtering av matjord

Med søknad om tillatelse til tiltak i grunnen innenfor planområdet skal det medfølge en matjordplan godkjent av Trondheim kommune for håndtering av matjord og jordbruksarealer i og etter anleggsfasen. Matjordplanen skal vise hvordan driveplikten blir ivaretatt for landbruksdrift i anleggsperioden.

Det skal i anleggsperioden og ved ferdig anlegg sikres trafikk sikker adkomst til landbruksarealene. Eksisterende jordbruksdreneringer skal hensyntas slik at de opprettholder sin funksjon.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Rekkefølgekrav før brukstillatelse

Før brukstillatelse for bebyggelsen innenfor de enkelte feltene kan gis skal følgende være ferdigstilt:

- Ferdigstillelse av overvannstiltak før all bebyggelse kan tas i bruk.
- Stasjonært avfallssug og returpunkt skal være etablert i henhold til godkjente planer.
- Det tillates midlertidig brukstillatelse for inntil 150 boliger med midlertidig renovasjonsløsning.
- Ledningsnett for eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med ny utbygging skal være omlagt.
- Uteoppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Det må følge dokumentasjon på byggetrinnets tilhørende andel av samlet omfang uteoppholdsareal, sammen med eventuelt tidligere omsøkte byggetrinn, og oversikt over gjenstående deler av minimumskrav innenfor reguleringsplanens uteromsbestemmelser.

Tabell 4 -Før brukstillatelse for bebyggelsen innenfor de enkelte feltene kan gis skal følgende *teknisk infrastruktur*være opparbeidet:

Felt	o_KV	f_K V	o_FO1 -2	o_FO 3	o_FO 4	o_TO 1	o_TO 2	o_GT 1	o_G T2	o_GT 3	o_GT 4	o_GT 5	o_GT 6
SF1													X
SF2								X					
SF3											X		
B1													
B2								X					
B3													
B4													
B5									X				
B6												X	
B7													
B8							X			X			
B9										X			
B10													
B11													
B12	X	X		X									
T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BH1-2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Felt	o_GS 1	o_GS2 -4	o_GG 1	o_GG 2, o_GG 4	o_GG 3	o_GG 5	o_SA1 -2	o_SA3	o_PP1 -2
SF1									
SF2									
SF3									
B1									
B2									
B3									
B4									
B5									
B6									
B7									
B8									
B9									
B10	X								
B11	X		X						
B12		X			X	X		X	
T	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BH1-2	X	X	X	X	X	X	X	X	X

- Brøsetjordet, *o_SKV2 i r20210042*, med fortau, sykkelveg og bussholdeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 i r20210042 og r20240018 til sammen, samt før det gis brukstillatelse for T, BH1 og BH2 i r20240018.
- Løsning for snumulighet innenfor *o_GT6*, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor SF1, SF2, SF3, B1, B2, B10 og B11, samt før det gis brukstillatelse til T, BH1 og BH2.
- Brøsetvegen og Sigurd Munns veg, *o_SKV1 og o_SKV3 i r20210042*, skal opparbeides før det gis brukstillatelse for bolig nr. 250 innenfor r20210042 og r20240018 til sammen, samt før det gis brukstillatelse til T, BH1 og BH2 i r20240018.
- Rundkjøring på Tungasletta, *o_SKV i r20210042*, skal opparbeides før det gis brukstillatelse for bolig nr. 240 innenfor r20210042 og r20240018 til sammen, samt før det gis brukstillatelse til T, BH1 og BH2.
- O_RA2 og o_FO4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehage i B/T.
- Ø300 vannledning langs o_FO2 og o_SA2 må være etablert før det gis brukstillatelse.

10.2 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

10.3 Avfall

Til igangsettingstillatelse skal det foreligge avfallsplan som svarer opp Klimaveilederen til Trondheim kommune.

10.4 Rekkefølgekrav før ferdigattest

Tabell 5 - Før ferdigattest for bebyggelsen innenfor de enkelte feltene kan gis, skal følgende *grønnstruktur* i henhold til detaljert utomhusplan være opparbeidet:

Felt	Tursti innenfor o_GN	o_TV	o_PA1 Nærmiljøanlegg	o_PA2 Parken	o_PA3 Alléen	o_PA4 Alléen
SF1						
SF2						
SF3		X	X			
B1					X	
B2					X	
B3					X	
B4						
B5					X	
B6						
B7				X	X	
B8				X		
B9				X		

B10		X	X			
B11	X		X			
B12				X		
T	X	X	X	X	X	X
BH1-2	X	X	X	X	X	X
B/T						
BAA			X	X		

Før ferdigattest for tiltak kan gis skal følgende være ferdigstilt:

- Tilgrensende del av friområde o_FRI1 og o_FRI2 skal opparbeides samtidig som tilgrensende byggeområder.
- Tilhørende uteoppholdsarealer innenfor hvert felt.
- Offentlige og private friområder/ park som grenser inn mot feltet, samt de friområder/ parker som ifølge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet, jf. punkt 4.2.3
- Tilhørende felleshus og fellesarealer for boliger, jf. punkt 4.2.5.
- Det skal 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”.

VEDLEGG:

- Søndre del av Brøset – Kvalitetsprogram, 15.11.2024.
- Søndre del av Brøset - Kvalitetsprogram bærekraft, 18.09.2024