

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering av Bratsbergvegen 2, gnr/bnr 73/64

Dato for siste revisjon av bestemmelsene :25.06.2025
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):
Dato for endring etter byutviklingsutvalgets vedtak (13.08.2025) :18.08.2025

Endringene etter byutviklingsutvalgets vedtak den 13.08.2025 omfatter at krav til bilparkering for boliger som er endret fra nøkkeltall 0,1 - 0,6 til 0,2 - 0,9 pr. m² BRA (i bestemmelse § 3.8), det er gjort tilføyelse om at delebiler legges fortrinnsvis i parkeringskjeller (bestemmelse § 3.8), og tilleggspunkt til bestemmelse § 5.2.6 om at alle boenheter skal være på minst 30 m².

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asp I an Viak AS, datert 13.01.2025, senest endret 13.01.2025.

§ 2. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for:

- boligbebyggelse med høy tetthet
- gode forbindelser, gode utearealer og gode møteplasser
- bostabilitet og godt nærmiljø

I tillegg skal planen avklare overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for tomte og sikre opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser.

Planen har en ambisjon om minimum 40% reduksjon av klimagassutslipp knyttet til materialer sammenlignet med referanseprosjekt med standard materialvalg.

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ombruk og gjenbruk skal tilstrebes. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler.

Ved søknad om riving av bygg skal det foreligge daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

3.3 Støy

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

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

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenforvindu i rom med støyfølsomt bruksformål, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB utenforvindu i rom med støyfølsomt bruksformål, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB utenforvindu i rom med støyfølsomt bruksformål, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med samlet støynivå $L_{den} > 70$ dB eller $LSAF > 85$ utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.
- For inntil 10 % av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Bygge- og anleggsstøy:

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.

3.4 Luftkvalitet

Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Uteoppholdsarealene skal plasseres slik at de er skjermet mot luftforurensning.
- Luftinntak/ventilasjon skal plasseres på deler av planområdet der det er god luftkvalitet.
- Alle soverom med fasade i gul sone for luftforurensning skal ha minst ett åpningsbart luftevindu med utvendig skjerming som sikrer forskriftsmessig nivå mot svevestøv når vinduet er åpent.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et positivt element i bymiljøet. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder.

Overvann skal håndteres i henhold til krav som stilles i Trondheim kommunes VA-norm. Åpen lokal overvannsdisponering skal integreres i grønnstruktur innenfor byggeområdene. Det tillates å bruke blågrønne tak og grønne fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen.

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal prosjekteres med blågrønn faktor på 0,8.

3.6 Terrengtilpasning og massebalanse

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Dersom det blir nødvendig å fjerne forurensede masser i området, kan unntak tillates.

3.7 Adkomst

Kjøreadkomst skal skje via Bratsbergvegen som vist med pil på plankartet.

3.8 Parkering

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

Funksjon	Sykkel	Bil - pr. 100 m ² BRA	Bil - besøk/ nyttekjøretøy pr. 100 m ² BRA
Bolig	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m ² , og 1,5 parkeringsplass per boenhet.	0,2 - 0,9	0,1
Forretning og tjenesteyting	min. 3 per 100 m ² BRA	0	maks. 0,3
Kontor	min. 3 per 100 m ² BRA	0	0,1

Det skal etableres minst 1 bilparkeringsplass for HC og ellers 1 HC-plass per 1500 m² BRA.

HC-parkeringsplassene skal plasseres nærmest heisen.

Delebilordninger kan erstatte privat boligparkering.

Delebiler legges fortrinnsvis i parkeringskjeller.

For studentboliger er parkeringskravet maks. 0,2 bilparkeringsplasser og min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Minst 50 prosent av sykkelparkeringsplassene være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Minst 15 prosent av plassene skal være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.

3.9 Varelevering

Vareleveringsløsning skal plasseres og utformes slik at den er til minst mulig sjenanse for uteopphold, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og byrom. Varelevering skal skje i sør fra Bratsbergvegen.

3.10 Renovasjonsløsninger

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Dersom tilkobling til avfallssuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det å etablere midlertidige renovasjonsanlegg med nedgravde containere innenfor

bestemmelsesområde #2 for et begrenset antall boliger.

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

3.11 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates som egne stasjoner eller stasjoner integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold. Omfang og plassering av nettstasjoner skal avklares med netteier. Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

3.12 Fremmede arter

Fremmede skadelige arter skal ikke spres som følge av arbeid og tiltak innen planområdet.

3.13 Automatisk fredet kulturminne

Dersom det under bygge- og anleggsarbeidet oppdages gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående jf. aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens§ 8, 2. ledd.

§ 4. Bestemmelser til arealformål

Området reguleres til:

Pbl- § 12-5 nr.1- BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Renovasjonsanlegg (RA) - 1550

Boligbebyggelse (B) -1110

Pbl- § 12-5 nr.2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

Kjøreveg (KV) -2111

Fortau (FO) - 2012

Torg (TO) - 2013

Gangveg/gangareal (GG) - 2016

Sykkelanlegg (SA) - 2017

Annen veggrunn - grøntareal (AVG) - 2019

Kollektivholdeplass (KH) – 2073

Pbl- § 12-5 nr.3 - GRØNNSTRUKTUR

Blå/grønnstruktur (BG) - 3002

Turveg (TV) – 3031

Pbl-§ 12-6 - HENSYNSSONER:

Sikringssone, frisikt (HI40)

Pbl-§ 12-7 - BESTEMMELSEOMRÅDER:

Bestemmelsesområde #1 gangpassasje

Bestemmelsesområde #2 renovasjon

Bestemmelsesområde #3 parkeringskjeller

§ 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1 Renovasjonsanlegg (RA)

f_RA er felles avfallssystem med nedgravde containere for avfall som ikke kan inngå i avfallssug og andre bruksformål enn bolig, samt næringsavfall som skal oppbevares innomhus. Renovasjonspunktet skal opparbeides i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra Trondheim kommune.

5.2 Boligbebyggelse (B)

5.2.1 Bygningenes plassering

Angitte formålsgrenser, høydelinjer og byggegrenser viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Det tillates forstøtningsmurer og mindre konstruksjoner og ramper utenfor viste byggegrenser - med unntak av område i nord mellom byggegrense og planavgrensing hvor søknadspliktige støttemurer ikke er tillatt.

Tak, takutstikk og balkonger tillates å krage inntil 1,0 meter utover viste byggegrenser.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 meter ut over formålsgrensen mot torget (f_TO).

Bebyggelsen skal plasseres slik i landskapet at første etasje korresponderer med høydenivå på omkringliggende terreng/ fortausnivå, og at det sikres trinnfrie overganger ved inngangspartier.

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 gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

5.2.2 Tillatte funksjoner

Innenfor felt B1-B4 tillates oppført bebyggelse med boliger og studentboliger.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Første etasje mot Bratsbergvegen og torget skal ha en gjennomsnittlig etasjehøyde på minimum 4,0 meter. I første etasje tillates det etablert utadrettede virksomheter som forretninger, bevertning og tjenesteyting med inntil 800 m² BRA. Det tillates også kontorfellesskap, fellesareal og/eller bo kaler i første etasje. Boka ler er et næringsareal og en bolig i samme enhet. Boka lene skal ha to separate adkomster; en adkomst fra Bratsbergvegen og en adkomst fra gårdsrom, korridor eller torg, slik at boligen og næringsdelen kan fungere adskilt fra hverandre. For utadrettede virksomheter tillates ikke helfoliering med reklame eller tilsvarende annen omfattende tildekking av vinduer.

5.2.3 Utnytting

Maksimal grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overstige $BRA = 21000 \text{ m}^2$. Areal i kjeller skal ikke medregnes i grad av utnytting. Ved utregning av bruksarealet skal det ikke gis tillegg for tenkte plan (etasjehøyde) over 3 meter.

5.2.4 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor høyder som vist på plankartet.

Bebyggelse innenfor felt B2 og B4 skal utformes med symmetrisk saltak som tak for øverste etasje. Takvinkel for slikt tak skal være mellom 30 og 45 grader og høyder på plankart angir her maksimal mønehøyde. Det tillates takarker og ta koppløft i forbindelse med saltakene. Takarker samt ta koppløftenes gesims skal ikke overstige maksimalt tillatt mønehøyde. Lavere etasjer kan utformes med takterrasse eller slakere takform.

Nordre del av B2 angitt med maks. kotehøyde c+ 50,5 kan tillates med flatt tak og gesims innen gitt høyde. Det kan ut over dette tillates bygningsvolum med flate tak innen B2 og B4, såfremt de ligger innenfor maks. høyder for regulert saltak.

Hus for heis, trappehus og tekniske anlegg tillates inntil 1,5 meter over maks. gesimshøyde og innenfor maksimum 10 % av takflatene, og skal utformes som en integrert del av bebyggelsens volum.

I tillegg tillates takterrasser med rekkverk, pergola, drivhus, badstue etc med inntil 3 meters høyde over tillatt gesimshøyde, dog tilbaketrukket fra og lavere enn et tenkt plan med stigning på 35 grader fra nordvendte fasaders gesims og 20 grader fra østvendte fasaders gesims, dette for å unngå unødig skygge på tilstøtende boliger og utearealer.

5.2.5 Bebyggelsens utforming

Området skal bygges ut som kvartalsbebyggelse med gårdsrom og forbindelser. Innenfor et kvartal skal det være variasjon i høyder, volumoppbygging, fasadeliv, fargebruk og arkitektonisk uttrykk. Bygninger skal utformes med tanke på fleksibilitet.

Bebyggelsesstrukturen skal ivareta og skape gode forbindelser til grøntområdet.

Det skal avsettes areal til romslige veggsoner inn mot bebyggelsen mot offentlige gater og byrom på minimum 1,5 m. Veggsoner skal tilpasses høyden på bebyggelsen og utvides ved innganger og for utadvendte virksomheter.

Svalganger skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden. Det tillates ikke svalganger ut mot offentlige gater og byrom. Svalganger skal maksimum passere 2 boenheter.

Fasadene skal ha gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og ha tiltalende detaljer. Fasadeutforming skal bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og bidra til attraktive oppholds- og gangsoner langs fasadene.

Det tillates etablert solcelleanlegg og fordrøyningsanlegg for overvann på tak. Disse skal

innpasses i arkitektonisk utforming og ligge minimum 1 meter fra fasadeliv.

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet. Bygninger og uterom skal etableres i bærekraftige materialer og med miljø- og ressursvennlige løsninger. Ved valg av materialer skal det tas hensyn til materialenes påvirkning på miljø og klima samt materialenes evne til å tåle fremtidige klimaendringer. Det skal benyttes klimarobuste materialer med lang levetid og lave utslipp over livsløpet.

Bebyggelse skal plasseres slik at den forsterker gater og byrom. Kvartaler skal ikke overstige 300 meter i omkrets eller 70 meter per lengde.

5.2.6 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

Det skal etableres minimum 200 boenheter. Maksimum 10 av boenhetene kan være ettroms. Minimum 10 % og maksimum 40 % av boenhetene skal være toroms eller mindre. Minimum 20 % av boenhetene skal være fireroms eller større. Alle boenheter skal være på minst 30 m².

Det tillates studentboliger innenfor formålet. Det skal være variasjon i størrelse på studentboligene.

Ensidig belyste boenheter må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12. 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

Studentboliger/ hybler kan være ensidig belyst fra nord eller øst forutsatt at de har gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold.

5.2.7 Uterom, felles uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 35 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller per boenhet. Minimum halvparten av dette skal opparbeides som uterom for felles bruk, hvorav minst halvparten skal etableres på bakkeplan.

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

Felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- a) Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.
- b) Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenhengen med omkringliggende

byrom, blågrønne strukturer og landskap.

- c) Alle boenheter skal ha areal for opphold og lek innenfor en trafikksikker avstand på maksimum 50 meter fra inngangsdøra.
- d) Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen.
- e) Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- f) Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- g) Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier.
- h) Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- i) Innglassede balkonger kan ikke medregnes som uteoppholdsareal til boliger.

5.2.8 Fellesarealer innendørs

Det skal etableres et samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 50 m², for 50-100 boenheter. For over 100 boenheter: minimum 75 m² deretter ytterligere 0,5 m², pr boenhet ut over de første 100 boenheter.

Fellesareal kan være oppholdsrom, cafe, kjøkken, TV-stue, verksted, vaskeri, badstue, drivhus, treningsrom, bryggeri, kinorom, gamingrom, kontorfellesskap osv. Fellesarealet bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og/ eller torg.

5.2.9 Renovasjonsløsninger

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. For avfall som ikke kan inngå i avfallssug og andre bruksformål enn bolig skal det settes av plass til nedgravde containere eller etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Næringsavfall skal lagres innomhus.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

6.1 Torg (TO)

Torg vist som f_ TO skal være felles for felt B1-B4, og opparbeides som et attraktivt byrom med fast dekke, møblering og beplantning. Naturbaserte overvannshåndteringsløsninger kan opparbeides innenfor torget som elementer, såfremt det ikke hindrer naturlige linjer for ferdsel eller drift og vedlikehold av torgareal.

Torg vist som o_ TO skal være offentlig Det skal avsettes minimum 25 m² til offentlige deleløsninger for mikromobilitet i felt o_ TO.

Mobilitetshuben kan inneholde areal til deleordninger for sykkel, lastesykkel, sparkesykkel, informasjon om delebilordning og evt. andre mobilitetstilbud. Areal for delebilordning skal være i parkeringskjeller.

6.2 Kjøreveg (KV), Fortau (FO), Gangveg/gangareal (GG) og Sykkelanlegg (SA)

Kjøreveg, (o_KV), fortau (o_FO), gangveg/gangareal (o_GG) og sykkelanlegg (o_SA) skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

6.3 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Annen veggrunn (o_AVG) skal opparbeides med trerekke og vegetasjon. Bredder skal opparbeides som vist i plankartet. Annen veggrunn kan benyttes som snøopplag.

6.4 Kollektivholdeplass (KH)

Kollektivholdeplass (o_KH) skal opparbeides med plassering og bredder som vist på plankartet. Det tillates oppført leskur for buss innenfor feltet.

§ 7 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

7.1 Blå/grønnstruktur (BG)

f_BGI skal opparbeides som et grønt turdrag. Det tillates etablert vegetasjon som skjerming mot tilgrensende bebyggelse.

Innenfor turdraget tillates etablert benk/sittegrupper og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, så lenge det ikke hindrer ferdsel på gangforbindelsen.

f_BG2 skal opparbeides som grønn forbindelse mellom f_BGI og tilgrensende turveg i sør.

7.2 Turveg (TV)

o_TV skal opparbeides som en tursti i grus, med minimum 3 meter bredde. Turstien skal ha god sammenheng med gangvei i forlengelse av Anton Grevskotts veg.

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

8.1 Sikringssone - friskt {H140}

Innenfor hensynssoner friskt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter høydenivået på tilstøtende planum forveg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

9.1 Bestemmelsesområde #1- Gangpassasje

Bestemmelsesområde #1 er areal for gangpassasje gjennom kvartalet, mellom torg og grønnstruktur.

9.2 Bestemmelsesområde #2 - Renovasjon

Innen bestemmelsesområde #2 tillates det etablert areal for renovasjonsløsning.

9.3 Bestemmelsesområde #3- Parkeringskjeller

Innen bestemmelsesområde #3 tillates det etablert parkeringskjeller.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder permanent anlegg for VA, EL, renovasjon og tilknytning til fjernvarme skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Alle nye offentlige samferdselsarealer skal teknisk plangodkjennes av vegeier før igangsettingstillatelse kan gis.

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

10.2 Kjøreveg, fortau, gangveg/gangareal, sykkelanlegg og annen veggrunn

Ny bebyggelse innenfor felt Bl-B4 kan ikke tas i bruk før kjøreveg (o_KV), kollektivholdeplass (o_KH), fortau (o_FO), gangveg/gangareal (o_GG), sykkelanlegg (o_SA) og annen veggrunn {o_AVG} er ferdig opparbeidet.

10.3 Torg

Ny bebyggelse innenfor Bl og B3 kan ikke tas i bruk før torg (f_TO) er ferdig opparbeidet.

10.4 Blågrønn struktur

Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor felt B2 og B4 skal blågrønn struktur (f_BGI-4 og turdrag med turvei o_TVI-2) være ferdig opparbeidet. Blågrønn struktur skal tilkobles eksisterende grøntdrag. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal blågrønn struktur med turvei være ferdigstilt innen påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider

10.5 Utomhusanlegg

Før det gis ferdigattest til nybygg skal tilhørende utomhusanlegg være ferdig opparbeidet. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet være ferdigstilt innen påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

10.6 Håndtering av overvann

Håndtering av overvann skal være løst før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utom husplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas iht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

10.7 Parkeringsplan

Parkeringsplan skal følge søknad om relevant tillatelse, og vise hvor parkeringsplasser for bil, sykkel og HC-plasser er lokalisert.

10.8 Sikker skolevei

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

§ 11 Dokumentasjonskrav

11.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

11.1.1 Detaljert landskapsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for de enkelte delfeltene/ hele planområdet (i målestokk 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

Landskapsplanen skal vise rekkverk, møblering, beplantning og vindskjermende tiltak på takterrasser.

11.1.2 Teknisk plan for renovasjon. veg. vann og avløp

Teknisk plan for avfallsløsning, vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak (for ny bebyggelse) kan gis.

Ved behov tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå for inntil 60 boenheter, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

11.1.3 Forurensset grunn

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

11.1.4 Støy

Det skal ved relevant søknad om tillatelse til tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

11.1.5 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

11.1.6 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping, støyforhold og overvann. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Sist endret: 29.11.2022 retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges. Det skal iverksettes avbøtende tiltak ved overskridelser.

11.1.7 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet.