



Øvre Rotvoll, områderegulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.06.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 20.05.2021

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart 1 Nord og plankart 2 Sør, merket Pir II, datert 30.06.2017, senest endret 17.06.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Formålet med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger, barnehager, forretninger, park og idrettsanlegg, samt utbygging av vegtraseen Brundalsforbindelsen.

2.2 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (1110), felt B11-B21

Offentlig tjenesteyting – barnehage (1161), felt o_T25

Idrettsanlegg (1400), felt o_IA21, o_IA24

Renovasjonsanlegg (1550), felt o_RA11, o_RA14

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/ sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Sykkelveg/ felt (2017)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivanlegg (2071)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkeringsplasser (2082)

GRØNNSTRUKTUR

Turvei (3031)

Naturområde (3020), felt o_N01, o_N02

Park (3050), felt f_P12, o_P12, o_P15, o_P24, o_P25, o_P26

Vegetasjonsskjerm (3060) o_V25

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
Landbruksformål (5110)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

3.1 Offentlige formål

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlige.

3.2 Støyskjerming

Følgende skal legges til grunn ved videre detaljregulering og for byggetiltak innenfor planområdet:

- Alle boliger skal ha tilgang til uterom på stille side og alt uteareal som legges inn i uteromsregnskapet skal ha støynivå på under L_{den} 55 dB.
- Alle boliger i gul støysone skal ha minst ett soverom mot stille side. Gul støysone vil her si trafikkstøynivå i intervallet $L_{den} = 55 - 65$ dB.
- Det tillates boliger med fasade mot rød støysone forutsatt at boligene er gjennomgående og minst halvparten av boligens støyfølsomme rom får vindu mot stille side av bygget, herunder minst ett soverom med åpningsbart vindu. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden. Rød støysone vil her si trafikkstøynivå i intervallet $L_{den} = 65 - 70$ dB.
- Stille side vil her si at støynivået utenfor åpningsbare vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål, skal være under $L_{den} = 55$ dB og under $L_{5AF} = 70$ dB for soverom på natt fra kl. 23 - 07.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solskjerming.
- Idrettsanlegg og offentlig park o_P15 skal støyskjermes dersom lydnivå er over L_{den} 55 dB, men støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn totalt en meter over tiliggende gang- og sykkeltrasé.

Eksisterende boliger og annen støyfølsom bebyggelse langs o_KV04, o_KV05 og o_KV06 skal gis tilbud om støyskjerming i forbindelse med utbygging av vegen, dersom de vil få et støynivå som overskrider L_{den} 55 dB på uteoppholdsarealer eller innendørs støynivå som overskrider L_{den} 35 dB.

Støyskjermer skal ha en utforming som er tilpasset omgivelsene. Der skjerm utføres sammenhengende for flere eiendommer skal den brytes opp visuelt med transparente felt, som sikrer utsyn og innsyn. Støyskjermer skal plasseres som vist på plankartet. Ved behov for støyskjermer utover de som er vist på plankartet eller gitt en plassering i bestemmelsene skal disse plasseres innenfor vegformål.

3.3 Siktlinjer

Området innenfor siktlinjer ved avkjørsler skal ikke beplantes eller bebygges med installasjoner med høyde over 0,5 m.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse, minste antall boenheter og minimum/maksimum areal til forretning,

bevertning og tjenesteyting innenfor hvert enkelt felt skal være i henhold til tabellen under. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felt	Maks utnyttelse (m ² BRA)	Minste antall boenheter	Areal til forretning, bevertning og tjenesteyting	
			Minimum m ² BRA	Maksimum m ² BRA
B11	1 700	15	-	-
B12	14 000	138	-	-
B13	20 100	198	-	400
B14 #1	19 000	151	2500	5000
B14	44 800	384	3900	4000
B21	7 200	69		
RA14	Fastsettes i detaljplan	-	-	-
o_T25	2800		-	-

4.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres og være sammenhengende mellom uteareal og store veganlegg. Byggene skal fungere som støvskjerm/deponiflate for støv.

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

Tekniske installasjoner skal plasseres og utformes som en integrert del av bebyggelsen. Synlige deler av tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden.

Ved sammenhengende fasader på mer enn 75 meter, og minst for hver 75 meter, skal det etableres åpne portrom/gjennomganger for beboerne inn i det aktuelle feltet.

Inngangspartier/dører skal trekkes minst 2 meter inn fra offentlig fortau og annen offentlig gategrunn.

Forretningslokaler skal ha henvendelse mot og direkte gangadkomst fra alle tilgrensende gater og utendørs torg. Det skal langs fasader med forretningslokaler etableres innganger til disse lokalene for minimum hver 30 meter.

Boliger som ligger i første etasje eller sokkel og vender mot offentlig gate skal ha gulvnivå 0,5 -1,5 meter over tilliggende fortau eller gate. Gjelder ikke mot o_KV01 vest for o_KV14. Boliger som ligger i første etasje eller sokkel og vender inn mot fellesarealer skal ha gulvnivå 0-1 meter over tilliggende uteoppholdsarealer eller gangtraseer.

Det tillates ikke parkeringsareal for bil eller bodareal i første etasje eller sokkel ut mot gater/fortau, uteoppholdsrom eller andre gangtraseer.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate.

Balkonger og karnapper kan tillates utkraget maks 1,5 meter ut fra byggegrense eller formålsgrænse, forutsatt minimum 4 meter fri høyde fra terreng/gate.

Takflater som ikke brukes til opphold og som er større enn 50 m², skal utformes som grønne tak.

I felt som grenser mot hensynssone 540 – grønnstruktur, Schmettows allé, skal bebyggelsesstrukturen legges slik at store felles uterom i feltene blir en utvidelse av grøntdraget langs alleen.

4.1.3 Uterom for boliger

I felles uterom skal:

- minst 10 % av arealet beplantes med bærbusker og frukttrær
- minst 10 % etableres som areal klargjort for dyrking av matvekster
- minst 10 % av arealet etableres som tilholdssted for naturlig hjemmehørende dyr, fugler og plantearter. Arealet skal ha feltsjikt, busksjikt og tresjikt. Feltsjiktet skal bestå av natureng.

Alle uterom over 2 dekar skal ha regnbed eller annen overflate- eller infiltrasjonsbasert løsning for overvannshåndtering.

Felles leke- og oppholdsareal og møteplasser skal opparbeides for alle aldergrupper og følge prinsippene for universell utforming. Lekeplasser for småbarn skal legges i nærhet til innganger til boligene. Lekeplasser for større barn skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

4.1.4 Luftkvalitet

Det tillates ikke uteoppholdsareal for boliger som overskrider nedre grenseverdi for rød sone for luftkvalitet angitt i tabell 1 i T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging). Det tillates ikke uteoppholdsareal for barnehager som overskrider nedre grenseverdi for gul sone for luftkvalitet angitt i tabell 1 i T-1520. I Ved detaljregulering skal det sikres nødvendige tiltak for å oppfylle kravene.

Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon. Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg skal vende bort fra hovedveger.

Boenheter som ligger i sammenfallende gul støysone og gul sone for luftkvalitet skal være gjennomgående.

4.1.5 Bilparkering

Parkeringsdekningen for boliger i planområdet skal være i henhold til tabellen under. Alle parkeringsplasser innomhus skal bygges slik at elektrisk ladepunkt kan monteres.

Felt	Maks antall parkeringsplasser for bil per 70 m ² BRA boligformål eller per boenhet
B11	1
B12, B13, B14	0,8
B21	0,5

Parkeringsdekningen for andre formål skal være minimum 1 og maks 2 plasser per 100 m² BRA.

4.1.6 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsdekningen for boliger i planområdet skal være minst 3,0 plasser per boligenhet eller per 70 m² BRA boligformål. Minimum 5 % av plassene skal være tilpasset lastesykkel/sykkelvogn.

Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være i kjeller eller i sykkelbod med tak.

For hvert felt med mer enn 50 boliger og videre for hver 100. boenhet innenfor hvert felt skal det avsettes innendørs eller overdekket fellesareal for stell og vedlikehold av sykkel.

4.1.7 Renovasjon

Bebyggelse innenfor planen skal tilknyttet stasjonært avfallssug. Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for avfallsfraksjoner uegnet for avfallssug.

4.1.8 Varelevering

Løsninger for varelevering skal fastsettes ved detaljregulering.

4.1.9 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon/transformatorstasjon skal avklares ved detaljregulering.

4.1.10 Forholdet til Trondheim fengsel

Ved detaljregulering av felt B11, B12, B13, B14, B21 og RA14 skal det fastsettes byggegrenser og byggehøyder mot Trondheim fengsel, gnr 16 bnr 48. Planmaterialet skal beskrive risiko og sikkerhet i naboforholdet til fengselet.

4.2 **Bestemmelser for felt B11, B12, B13, B14 og B21**

4.2.1 Arealbruk

Feltene skal brukes til boligbebyggelse. Det tillates forretning, bevertning og tjenesteyting i henhold til § 4.1.1. I felt B14 skal det etableres barnehage tilpasset åtte barnegrupper / 136 barn.

Parkeringsplasser for bil på terreng tillates ikke, med unntak av HC-parkeringsplasser. Parkeringsplasser for henting/bringning til barnehage i felt B14 skal etableres innenfor felt o_P langs o_KV13.

4.2.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse langs kjøreveiene o_KV02 og o_KV03 skal plasseres i byggelinje minst 75 % av lengden langs gata for hvert felt.

4.3 **Bestemmelser for boligformål langs o_KV06**

For å sikre areal til eventuelle fremtidige kollektivfelt langs Brundalsforbindelsen tillates ingen ny bebyggelse mellom viste byggegrenser og o_KV06.

Dersom eksisterende garasje på gnr. 19/300 skulle brenne eller liknende tillates likevel denne erstattet med garasje av tilsvarende størrelse. Garasjen tillates ikke utvidet.

4.4 **Bestemmelser for felt o_T25 barnehage**

4.4.1 Arealbruk

Området skal brukes til barnehage, eventuelt supplert med annen offentlig tjenesteyting.

4.4.2 Bebyggelsens høyde og plassering

Bebyggelsen kan plasseres med fasade i gul støysone. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene vist på plankartet. Trappehus, heis og tekniske installasjoner, samt takoverbygg mv. for takterrasser, tillates inntil 2 meter over gesims med areal inntil 15 % av bygningens bebygde areal BYA. Gjerde og støyskjermer tillates etablert utenfor byggegrensene.

4.4.3 Uterom

Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

4.4.4 Støy

Bebyggelsen kan ha fasade i gul støysone. Støy på uterom skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

4.4.5 Adkomst

Det tillates midlertidig adkomst fra eksisterende Hørløcks veg inntil o_KV52 er etablert.

4.4.6 Parkering

Det skal etableres minimum 8, maksimum 15 parkeringsplasser for bil for henting/bringning, hvorav minimum en HC-parkingsplass. Maksimum 5 plasser tillates på terreng på barnehagetomta. Offentlige parkeringsplasser langs o_KV25, vest for Schmettows allé, kan medregnes i parkeringsgrunnlag.

Det skal etableres minimum 30 sykkelparkingsplasser, hvorav minimum 10 plasser skal være under tak eller i bod. Det skal etableres minimum seks sykkelvognplasser.

4.5 **Bestemmelser for felt o_IA21 og o_IA24**

4.5.1 Arealbruk

Feltene skal benyttes til idrettsanlegg. Det tillates ikke etablert parkeringsplasser på terreng.

4.5.2 Utforming

Inngjerding og støyskjerm tillates etablert mot gate i opptil 1 meters høyde i forhold til tilliggende fortau, eventuelt med ballnett over. Det tillates ikke reklame ut mot gatene.

Adkomst for fotgjengere skal etableres i forbindelse med alle krysningspunkt for fotgjengere over o_KV01 og o_KV51.

4.5.3 Felt o_IA21

Det skal opparbeides idrettsflater minst tilsvarende arealet av én fotballbane på 72 m x 110 m inkludert sikkerhetssoner.

Det tillates oppført tribuneanlegg og spillerboder. Tribuneanlegget skal ha plass til maks 200 tilskuere og være uten tak.

Det tillates etablert master for flombelysning av baneanlegg på inntil 25 meters høyde. Flomlysanlegget kan maksimum ha en lysstyrke tilsvarende 500 lux på fotballbanen ved kampavvikling og maksimum 200 lux ved trening. Lysarmatur skal monteres slik at blinding og strølys til omgivelsene unngås.

Ved etablering av høyttaleranlegg skal dette være et desentralisert høyttaleranlegg. Høyttaleranlegget skal kun brukes for speakertjeneste under kamper og turneringer. Høyttaleranlegget skal ikke benyttes mellom kl. 23 - 07, og maksimalt lydnivå utenfor fasade (frittfeltverdi) på boliger innenfor B14 og B21 skal ikke overskride 65 dBA i tidsperioden kl. 20 - 23 og 75 dBA på dagtid.

4.5.4 Felt o_IA24

Det skal opparbeides idrettsflater minst tilsvarende arealet av en fotballbane på 46 m x 66 m inkludert sikkerhetssoner. Alternativt kan tomta bebygges med en svømmehall med eventuelle mindre tilleggsfunksjoner. Utbygging av svømmehall krever detaljregulering. Grad av utnytting skal totalt være under 3000 m² BYA.

4.5.5 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkingsplasser innenfor felt o_IA21 og minimum 25 sykkelparkingsplasser innenfor felt o_IA24.

4.6 Bestemmelser for felt o_RA11

Området skal utstyres med nedgravde containere og brukes til returpunkt for avfallsfraksjoner uegnet for avfallssug.

4.7 Bestemmelser for felt o_RA14

Området skal brukes til terminal for avfallssuganlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

Annen veggrunn - grøntareal tillates brukt til beplantning, overvannshåndtering, møblering, støttemurer, returpunkt for avfall mv. samt støyskjerm/-voll etter avklaring i teknisk detaljplan.

Etablering av gateparkering, vareleveringslommer for biler inntil 8 m lengde og av- og påstigningsfelt kan tillates på inntil 50 % av et felt avsatt til annen veggrunn - grøntareal langs o_KV02, o_KV03, o_KV13, o_KV51 og o_KV52 inn mot felt B13, B14, o_IA21 og o_IA24. Plassering skal fastsettes i teknisk detaljplan og godkjennes av kommunen.

I alle vegkryss med sykkelveg o_SV skal det etableres adskilte løsninger for gående og syklende. Sykkelløsningen skal være gjennomgående gjennom kryssene.

Kjøreveger tillates brukt som flomveg.

Samferdselsanlegg skal utformes som vist i vedlegg § 11.1 Veg- og gatesnitt.

5.2 Bestemmelser for felt o_KV01, o_KV02, o_KV03

Vegstrekningen tillates etablert som tofelts gate uten kollektivfelt dersom dette etter en byplan- og trafikkfaglig vurdering gjort av kommunen på utbyggingstidspunktet kan anbefales. Det skal da tilrettelegges for en mulig senere utvidelse med to kollektivfelt.

Før utvidelsen skal traseen plasseres og opparbeides som vist i vedlegg § 11.1. Areal som i første omgang ikke benyttes til samferdselsanlegg, skal gis en parkmessig opparbeiding.

5.3 Bestemmelser for felt o_GV15 og o_GV24

Gangveger innenfor disse feltene skal opparbeides med grusdekke.

5.4 Bestemmelser for felt o_AVG21

Området skal ikke opparbeides og naturlig vegetasjon skal bevares. Det skal ikke legges til rette for ferdsel til og innenfor området.

5.5 Bestemmelser for felt o_P

Parkeringsplasser merket o_P langs o_KV13 og o_KV25 skal benyttes til korttidsparkering. Plassene kan benyttes til henting og bringing til barnehager innenfor felt B14 og o_T25. Minimum 1 HC-plass skal etableres langs hver gate.

Parkeringsplasser merket o_P langs o_KV22 skal kunne benyttes av besøkende til idrettsanleggene, og minimum to av plassene på sørsiden av vegen skal etableres som HC-plasser.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde felt o_N01

Området skal benyttes til offentlig naturområde.

6.2 Turvei o_TV01

Området skal brukes til offentlig turveg.

6.3 Park felt f_P12

Området skal være felles park for bebyggelsen i felt B12.

6.4 Park felt o_P12

Området skal være offentlig park og utformes som en fortsettelse av i parken o_P15. Parken skal ha vegetasjon i form av større trær som visuelt forbinder park o_P15 med o_N01.

6.5 Park felt o_P15

Området skal være offentlig park og utformes som uteoppholdsareal for alle aldersgrupper. Grev von Schmettows allé skal ha sin sørlige avslutning i parken, i området nærmest Hørløcks veg. Parken skal her utformes som en plass som ivaretar naturlige bevegelseslinjer mot sør.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1, lokalt sentrum

I bestemmelsesområdet skal det etableres lokaler for forretning, bevertning og tjenesteyting på gateplan i henhold til § 4.1.1. Boliger tillates ikke på gateplan ut mot o_KV01 og o_KV02. Innenfor området skal det reguleres et offentlig tilgjengelig torg på minst 1000 m².

Bygninger langs gatene skal utformes slik at lokalene på gateplan er fleksible for ulike typer bruk.

Fasadenes inndeling, materialbruk, fargebruk og detaljering skal synliggjøre bygningenes funksjon som del av lokalt sentrum. Glassfelt tillates ikke dekket av folie eller andre ikke-transparente materialer.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

Det tillates ikke parkering på terreng, eller i første etasje/sokkel ut mot gater eller uteoppholdsrom.

Varelevering for biler over 8 m lengde skal løses innomhus med adkomst fra o_KV14. Den ubebygde delen av tomta skal ikke brukes til lagring.

7.2 Bestemmelsesområde # 2, midlertidig anleggsområde

Innenfor området kan det etableres midlertidig rigg- og anleggsområde for utbygging av samferdselsanlegg. Etter anleggsperioden skal arealene tilbakeføres til regulert arealbruk. Det skal før igangsetting av anleggsarbeidet utarbeides en plan som viser hvordan arbeidet skal gjennomføres på en slik måte at Stokkbekken med kantsoner i minst mulig grad berøres og hvordan inngrep i vassdraget skal istandsettes. Planen skal teknisk godkjennes av kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

Hensynssone 540 - grønnstruktur

Innenfor hensynssonen skal trær plantes som en fortsettelse av den historiske Grev von Schmettows allé.

§ 9. REKKEFØLGEKRAV

9.1 Rekkefølgekrav for bebyggelse

Før det gis ferdigattest for bebyggelse eller idrettsanlegg skal tiltak være etablert i samsvar med tabellen under.

Felt	Tiltak	o_RA11	o_RA14	o_KV01	o_SV01/ Fortau 01	o_KV02	o_KV03	o_Fortau 03	o_KV11	o_SV11/ Fortau 11	o_KV12-1	o_SV12-1/ Fortau 12-1	o_KV12-2	o_SV12-2/ Fortau 12-2	o_KV13	o_KV14	o_SV14/ Fortau 14	o_KV15	o_P12	f_P12	o_P15	o_SV21/ Fortau 21	o_Kv22	o_KV25	o_KV51	o_KV52	o_GV01	o_P24	o_P25	o_V25
B11		X	X	X					X									X				X								
B12		X	X	X	X							X	X					X	X	X		X								
B13		X	X	X	X			X		X					X		X	X				X								
B14		X	X	X	X	X	X	X			X	X			X	X	X	X				X	X							
B14#1		X	X	X	X	X					X	X			X	X	X	X				X								
B21		X	X	X	X													X				X	X	X	X		X	X		
o_IA21				X	X													X					X		X			X		
o_IA24				X	X													X						X				X		
o_T25																								X		X			X ¹⁾	X

1): Gjelder langs o_T25 og o_V25

Rekkefølgekrav for kjøreveger omfatter også tilliggende areal avsatt til offentlig samferdselsanlegg (med unntak for fortau og sykkelveger som er tatt med i tabellen med egen kolonne).

Rekkefølgekrav for parker omfatter også sykkel-, gang- og turveg innenfor parkarealet.

Parkerings- og avfallsløsning, uterom og tilfredsstillende støyforhold skal være etablert for bebyggelsen før den tas i bruk.

Før boliger innenfor B21 tas i bruk skal støyskjerm innenfor o_AVG22 være etablert.

9.2 Andre rekkefølgekrav

Nødvendige støyskjermingstiltak for eksisterende eiendommer langs o_KV04, o_KV05 og o_KV06 skal gjennomføres samtidig med veiutbyggingen.

Dersom første del av Brundalsforbindelsen (o_KV01) midlertidig kobles direkte på Hørløcks veg via o_KV15 ved Tunvegen skal eksisterende bebyggelse i Vestre Tunhøgda støyskjermes med støyskjerm på 2,0 meter slik at tilfredsstillende støyforhold på uteareal og fasade oppnås.

Dersom B14#1 med tilhørende rekkefølgekrav etableres før o_KV03 skal det etableres en midlertidig påkobling mot Yrkesskolevegen i sør.

Stenging av Tunvegen for gjennomkjøring ved etablering av to snuplasser og gangveg skal gjennomføres som vist på plankartet før o_KV15 tas i bruk. Før stenging av Tunvegen skal det etableres fartsdempende tiltak på begge sider av fotgjengerfeltet over Hørløcks veg ved Nyheimsvegen.

Stenging av strekningen Hørløcks vei nr. 68 til krysset Hørløcks vei/ Churchills veg for annen trafikk enn kollektivtrafikk skal gjennomføres som vist på plankartet før O_KV01 tas i bruk.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering for følgende felt, og hvert felt skal detaljreguleres under ett:

- Felt B11, B12, B13, B14, B21.
- Felt o_IA24 ved etablering av svømmeanlegg
- Felt o_RA14 (Renovasjonsanlegg)

Bestemmelsesområdet #1, lokalt sentrum, tillates detaljregulert i sin helhet før resten av B14. Felt o_RA14 skal være detaljregulert før eller samtidig med B14.

10.2 Krav om trinnvis utbygging

Utbygging kan maks pågå i tre boligfelt på en gang, og ferdigattest skal være gitt for et felt før det kan betraktes som ferdig utbygd. Felt B11 er unntatt fra denne bestemmelsen.

10.3 Skole- og barnehagekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boliger skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være avklart.

10.4 Disposisjonsplan for byrom og grøntområder

Det skal utarbeides overordnede disposisjonsplaner for utforming av offentlige byrom og grøntområder, herunder friområder, turveger, parker, hensynssone 540 samt annen veggrunn – grøntareal. Én samlet plan for alle byrom og grøntområder i områdeplanen skal foreligge sammen med komplett planforslag for første detaljregulering, og godkjennes av kommunen senest før sluttbehandling av detaljreguleringen. Planene skal minimum fastsette prinsipper og retningslinjer for:

- Tilrettelegging for ulike aktiviteter og stedfesting av disse, herunder plassering av lekeplasser, nærmiljøanlegg, roligere parksoner og naturpregete arealer.
- Trebeplantningen langs Grev von Schmettows allé.
- Etablering av heterogen vegetasjon i flere sjikt (tresjikt, busksjikt, feltsjikt/bunnvegetasjon) samt etablering av tilholdssteder for naturlig hjemmehørende dyr, fugler og plantearter (natur-/artsrefuger).
- Etablering av regnbed og vannelementer ved fordrøyning av overvann (herunder plassering).
- Tiltak mot uønskede og svartlistede arter.
- Utforming og materialbruk for gategulv, belysning, rekkverk, støyskjermingstiltak, møblering etc.
- Bruk av takarealer som uterom og grønne tak.
- Arealer for dyrking og hagebruk.
- Drift og skjøtsel.
- Tiltak for sikring av biologisk mangfold.

10.5 Disponering av matjord

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for håndtering av matjord og jordbruksarealer i og etter anleggsfase. Planen skal blant annet beskrive:

- hvordan midlertidig berørt jordbruksareal skal håndteres i anleggsfasen og istandsettes etterpå for å oppnå tilnærmet samme jordkvalitet som før tiltaket
- hvordan matjord skal skaves av og mellomlagres, samt beskyttes mot blanding med andre masser
- hvordan matjord skal gjenbrukes ved reetablering av dyrka mark
- hvordan overskuddsjord skal håndteres og hvordan og hvor den skal brukes
- hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis

Det skal i anleggsperioden og ved ferdig anlegg sikres trafiksikker atkomst til landbruksarealene. Eksisterende jordbruksdreneringer skal hensyntas slik at de opprettholder sin funksjon, både i anleggsfase og ved ferdig anlegg.

Matjord skal primært benyttes til jordbruksformål eller eventuelt i grøntområder knyttet til boligene i planområdet, og matjorda skal prioriteres brukt på områder hvor den kan gjøre best nytte med tanke på matproduksjon.

Før anleggsstart skal det undersøkes om matjord som skal flyttes er fri for floghavre og potetål. Dette skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Dersom det gjøres funn skal det lages en tiltaksplan.

10.6 Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, for det aktuelle byggetrinn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

10.7 Planer for teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides overordnede tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, vann- og avløpsanlegg, herunder flomveger, samt renovasjonsanlegg, herunder avfallssugterminal og rørtraseer.

For det aktuelle byggetrinn skal det utarbeides tekniske detaljplaner.

VA-planer skal vise fordrøyningsanlegg. Fordrøyningsanlegg skal dimensjoneres slik at offentlig ledningsnett ikke belastes mer enn før utbygging.

Planer for teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen og skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak. Energiforsyning skal være avklart med konsesjonshaver.

10.8 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og uterom, inklusive felles takterrasser og grønne tak, samt tilslutning til tiliggende arealer.

Det skal beskrives eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, beplantning, materialbruk, belysning, murer, dekke over garasjeanlegg, trapper, rekkverk, støyskjermingstiltak, møblering etc. Planen skal også vise tiltenkt bruk, herunder leke- og uteoppholdsarealer, arealer til dyrking, gang- og kjørearealer, parkeringsarealer for HC og sykkel, oppstilling/adkomst for utrykningskjøretøy, frisikt i avkjørsler etc.

10.9 Dokumentasjon av støyforhold

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

10.10 Geoteknisk prosjektering

Før igangsettingstillatelse gis, skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetiltaket være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

10.11 Miljøoppfølging

Ved detaljregulering skal det utarbeides eget miljøprogram som rettes mot det aktuelle delfeltet. Delfeltets miljøprogram skal vedlegges komplett planforslag. Miljøprogram for hvert felt skal ta utgangspunkt i de overordnede målene formulert i områdeplanens miljøprogram, vedlegg § 11.2.

For alle tiltak skal det foreligge miljøoppfølgingsplan (MOP) ved søknad om tillatelse til tiltak, og tiltak skal utformes i tråd med miljøoppfølgingsplan.

Ved bygging av samferdsels- og infrastrukturanlegg skal miljøoppfølgingsplan (MOP) følge teknisk detaljplan, og tiltak skal utformes i tråd med miljøoppfølgingsplan.

10.12 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping, støyforhold og hvordan og hvor deponering av masser skal skje.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

Anleggstrafikk skal ikke benytte eksisterende boligater etter ny avkjøring fra E6 er etablert. Tillatelse til tiltak for B11, B12, B13, B14 og B21 kan ikke gis før avkjøring fra E6 kan benyttes av anleggstrafikk.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).

§ 11 VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

§ 11.1 Veg- og gatesnitt. Pir II AS, 15.08.2019

§ 11.2 Miljøprogram områderegeringsplan for Øvre Rotvoll. Pir II AS, 21.06.2017