



Jarlheimsletta, gnr/bnr 415/64, 66, 58 og 172, 439/220 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.01.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket r201800046

Detaljregulering av Jarlheimsletta:

- Regulering på grunnen – plankart 1 av 2, r20180046, merket Pir II AS, datert 18.12.2020, sist revidert 07.12.2021
- Regulering under grunnen – plankart 2 av 2, r20180046, merket Pir II AS, datert 18.12.2020, sist revidert 07.12.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Det legges til rette for etablering av boliger, barnehage og et forretnings- og tjenestetilbud i tillegg til videreføring av eksisterende næringsbygg i Stiklestadveien 1, Ladebekken 1 og Jarleveien 8 B-D.

Det skal etableres nye, felles by- og uterom som torg, park og gangveger gjennom området.

§ 2.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Garasjeanlegg for bolig (1119)
- Sentrumsformål (1130)
- Tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretninger/Tjenesteyting/Næringsbebyggelse (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gangveg (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur:

- Park (3050)

Hensynssoner:

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområde:

- #1 Riggområde
- #2 Avstand til VA-kulvert
- #3 Nedlegging av VA-kulvert
- #4 Avfallssugsentral og nettstasjon
- # km1 Arkeologisk utgravning

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

§ 3.1. Arealbruk

Langs Jarleveien, Stiklestadveien og Strandveien skal det etableres utadrettet virksomhet og/eller fellesfunksjoner for beboere i arealer med fasade mot vei i første etasje. Det samme gjelder felt BS5 langs Ladebekken.

§ 3.2 Arkeologisk utgravning - bestemmelsesområde #km1

Det skal foretas arkeologisk utgravning av de automatisk fredete kulturminnene som er markert som bestemmelsesområde #km1 på plankartet, før iverksetting av tiltak som kan komme i berøring med disse.

§ 3.3. Støy

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

- Alle boenheter skal ha tilgang til stille egnet uteoppholdsareal som ikke overskrider Lden 55 dB.
- For nedre del av gul støysone (Lden 55 – 60 dB) skal soverom kunne plasseres mot stille side.
- For øvre del av gul støysone (Lden 60 – 65 dB) skal minst ett soverom plasseres mot stille side.
- For rød støysone (Lden 65 – 70 dB) skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Dempet fasade og andre avbøtende støytiltak, tillates på bygg utsatt for trafikkstøy fra Stiklestadveien, Strandveien, Jarleveien og Ladebekken. Slike tiltak skal utformes med høy estetisk og bruksmessig kvalitet.
- Dempet fasade tillates å erstatte stille side for maksimalt 60 nye leiligheter i feltene BS1, BS2, BS3, BS4 og BS5. Maksimalt 35 av disse kan være ensidig belyste boenheter. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade. Dempet fasade skal fortrinnsvis løses med inntrukket balkong.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solskjerming.
- Avbøtende støytiltak på balkong og fasade tillates på bygg utsatt for trafikkstøy fra Stiklestadveien, Strandveien, Jarleveien og Ladebekken. Slike tiltak skal utformes med høy estetisk og bruksmessig kvalitet.

Barnehage: Anbefalingene i *T – 1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* gjelder som bestemmelser for barnehagens uteområde.

§ 3.4. Luftkvalitet

Anbefalingene i *T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* gjelder som bestemmelser for planområdet.

Luftinntak for ventilasjon skal legges til fasader som vender bort fra disse veiene.

§ 3.5. Avkjørsler

Avkjørsler skal plasseres som vist med piler på plankartet. Sideforskyvning inntil 10 meter tillates for avkjøring til felt BBB1, BS1, BS3 og BS5, og skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.6. Parkering-

3.6.1. Bilparkering

Kravet til bilparkering for nye tiltak er:

Boliger:	min. 0,3 - maks. 0,7 plasser pr. 70 m ² BRA bolig eller pr. boenhet
Forretning og service:	maks. 1,25 plasser pr. 100 m ² BRA
Kontor og annen næring:	maks. 0,5 plasser pr. 100 m ² BRA
Barnehage:	min. 3 plasser for henting og levering

Det skal lokaliseres og utformes biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Antallet slike parkeringsplasser skal tilsvare 5 prosent av antall boenheter og disse skal ha en bredde på minimum 4,5 meter og en minimumslengde på 6 meter.

3.6.2. Sykkelparkering

Kravet til sykkelparkering for nye tiltak er:

min. 3 plasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet, hvorav

- minst 80 % plasseres i kjeller eller under tak
- minst 10 % tilpasses lastesykler
- minst 50 % av plassene plasseres i låsbart areal

Forretning og service:	min. 2 plasser pr. 100 m ² BRA
Kontor og annen næring:	min. 2 plasser pr. 100 m ² BRA
Barnehage:	min. 26 sykkelparkeringsplasser, hvorav
-	minst 6 plasser skal være ekstra store, det vil si minst 2,7 x 0,9 meter for å gi plass til transportsykel/sykel med vogn)
-	minst 5 ordinære plasser skal være under tak.

Det skal etableres felles område for vask/ vedlikehold/ reparasjon av sykkel i tilknytning til sykkelparkeringsanlegg i felt f_BG1. Det skal etableres ladepunkter for el-sykler.

Én ordinær sykkeloppstillingsplass pr. bolig kan erstattes av 1,0 m² ekstra gulvareal i privat sportsbod.

§ 3.7. Avfallshåndtering

Avfallssugsentral skal etableres i planområdet eller på Reina-området.

3.7.1. Boligbebyggelse

Ny boligbebyggelse skal knyttes til stasjonært avfallssug.

3.7.2. Barnehage

Barnehage skal knyttes til stasjonært avfallssug. Innkast skal plasseres innendørs eller utendørs i umiddelbar nærhet til utgangsdør.

3.7.3. Øvrige formål

For andre formål enn bolig og barnehage skal avfallshåndtering løses innomhus.

§ 3.8. Overvannshåndtering

Fordrøyning av overvann skal i hovedsak skje i sandfang, regnbed eller andre åpne overvannsanlegg nær kilden. Utvendig taknedløp skal ledes bort til åpen overvannsløsning. Lukket fordrøyningsanlegg tillates som supplement.

Det skal tilstrebes bruk av vann og overvann som positive elementer i uteanlegget.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Direkte påslipp på Ladebekkenkulverten tillates, forutsatt at det dokumenteres at denne har god nok kapasitet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

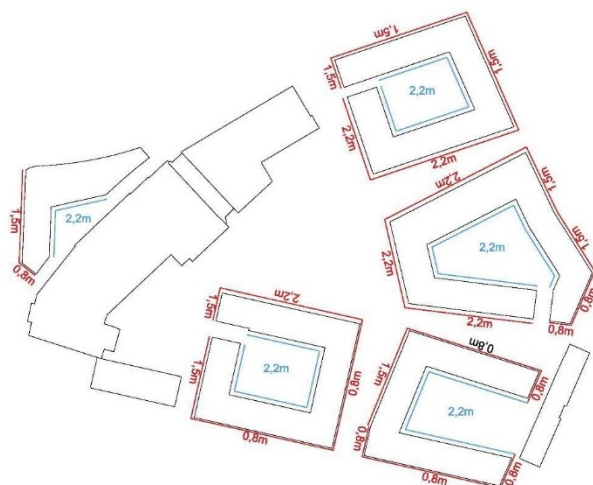
4.1.1. Plassering av byggetiltak

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser.

Innenfor formålsgrensen skal det på gateplan etableres veggsone på minst 1,0 meter mellom fasade og offentlig fortau. I veggsonen tillates opparbeidet trapper, ramper, forplassareal og private uteoppholdsareal samt annen møblering som fremmer gatemiljø og nabolagskarakter.

Lette tak over inngangsparti tillates utkraget inntil 2 meter utenfor byggegrense. Dette tillates ikke over gangareal.

Tillatt utkraging balkonger:



Innenfor hvert felt BBB1 og BS1-3, tillates følgende utenfor angitte byggegrenser:

- Sykkelskur med bruksareal opptil 25 m² BRA pr. skur - maks. 100 m² BRA totalt pr. felt.
- Drivhus/redskapsbod med bruksareal opptil 30 m² BRA pr. felt

Underetasjer og parkeringsplan som ligger under kote + 3,2 må ha vanntett utførelse og tåle oversvømmelse.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Kotehøyder på plankartet angir maksimale gesimshøyder.

Heishus og trapperom som leder opp til takterrasse samt pergolaer og andre lette takkonstruksjoner kan oppføres inntil 3 meter over maksimal gesims. Øvrige oppbygg samt tekniske installasjoner kan oppføres inntil 1,5 meter over maksimal gesims på inntil 20 % av takflaten.

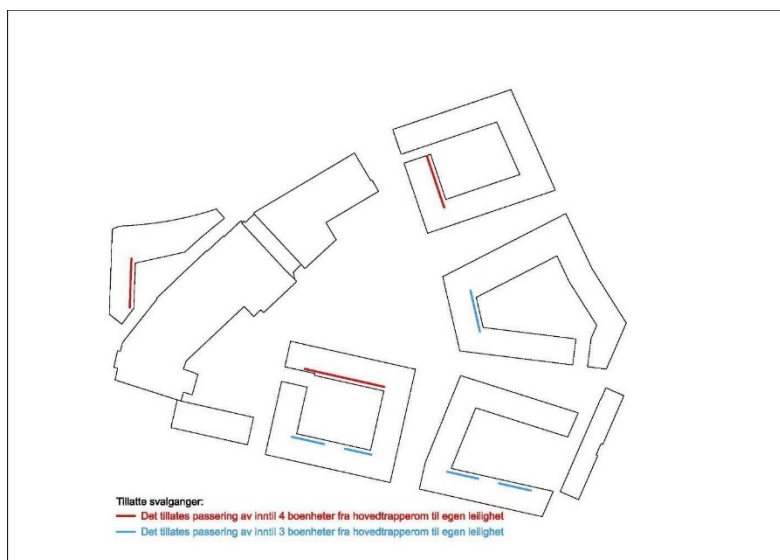
Tekniske installasjoner synlige over gesims skal ligge inntrukket minst 2 meter fra fasadelivet.

Tett rekkverk eller kantsikring tillates høyere enn regulert gesims, forutsatt at det trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.

4.1.3 Utforming og arkitektonisk kvalitet

Bygninger skal utformes helhetlig med harmonisk material- og fargebruk:

- Balkonger, synlige takoppbygg, tekniske installasjoner, boder, overdekninger, støyskjermingstiltak mv. skal utformes som integrerte deler av tiltaket.
- Det arkitektoniske uttrykket skal varieres. Fasadene skal gis en vertikal inndeling med minst et visuelt og/eller fysisk brudd i fasaden for hver 40. meter. Høyde og/eller gesimslinje skal varieres mellom de vertikale seksjonene.
- Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk som harmonerer med Stiklestadveien 1 og Jarleveien 8 B-D.
- Fasadene skal ha tiltalende detaljer. Langs gater og regulerte gangveger skal det brukes robuste og naturlige bygningsmaterialer som tre og tegl. Fasadeplater skal nyttes på maks. 30% av fasadearealet for hvert byggetrinn.
- Langs Strandveien, Stiklestadveien og Jarleveien skal minst halve fasadelengden på gateplan ha vinduer/dører som gir godt innsyn til lokalene. Foliering og tildekking er tillatt på inntil 20 % av samlet glassflate.
- Innganger til alle forretninger skal ligge på gateplan og i fasade mot gater eller torg. Næringslokaler på gateplan skal ha brutto etasjehøyde minst 4 meter. Ved varierende høyde på gateplan skal etasjehøyde beregnes fra inngangsnivå (terskelfri atkomst).
- Felles trapperom skal ha hovedinngang fra terrengnivå.
- Svalganger:
 - Svalganger tillates kun som vist i illustrasjonen under.
 - Svalganger skal utformes med møteplasser og slik at gangpassasje legges lengst vekk fra vindu.



- Langs Fridheimveien og Ladebekken skal boenheter i første etasje ha gulvnivå min. 0,5 meter over gateplan.
- Kjørbare atkomster gjennom bygning skal være min. 5 meter brede og min. 4,5 meter høye.
- Paviljongbygg i felt BKB2 skal utformes slik at barnehagens lekeareal skjermes mot støy fra Stiklestadveien. Supplerende støyskjermer kan tillates gitt at de i sin utforming er tilpasset paviljongbygget og omgivelsene ellers. Skjermer lenger enn 8 meter skal brytes opp visuelt med transparente felt.

4.1.4. Grad av utnytting

Grad av utnytting skal være i henhold til tabellen under.

Felt	Maks. areal (m ² BRA)	Maks. areal til næringsbebyggelse, tjenesteyting og forretning (m ² BRA)
BBB1 (kvartal 4)	15 400	
BS1 (kvartal 1)	14 100	800
BS2 (kvartal 2)	12 900	1 100
BS3 (kvartal 3)	19 300	400
BS5 (hjørnetomta)	7 600	3 300
BKB3 (paviljong)	500	500
SUM	69 800	6 100

Arealer helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting, og skal dermed heller ikke regnes med som grunnlag for krav om parkeringsplasser.

Grensen for maksimal utnytting kan overskrides for følgende funksjoner:

- Sykkelparkering langs fasader som ikke er del av utomhusareal.
- Frittstående drivhus med bruksareal inntil 30 m² BRA pr. felt

4.1.5. Uteoppholdsareal for boliger

Pr. 100 m² BRA boligformål (eller pr. boenhet) skal det etableres minst 30 m² egnet uteoppholdsareal, hvorav minst 15 m² skal være felles uteoppholdsareal for beboerne.

Følgende teller som felles uteoppholdsareal for boliger forutsatt at arealene har tilfredsstillende sol-, støy- og miljøforhold:

- Felles park f_GP
- Felles uteoppholdsareal på terreng, feltene f_BUT-
- Bilfrie gangveger, feltene f_SGV
- Felles takterrasser

Felles uteoppholdsareal kan legges på takterrasser over bakkeplan forutsatt gode sol -, støy- og miljøforhold samt god visuell kontakt med omgivelsene.

Felles takterrasser skal:

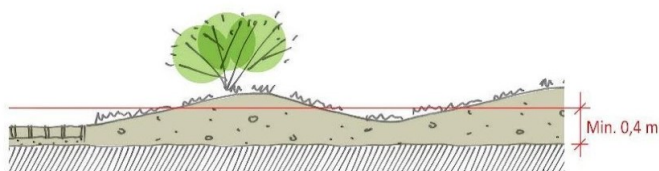
- ha skjerming mot vind og skal ikke anlegges over 8. etasje.
- være felles for alle beboere i feltet.
- regnes inn i uteromsregnskapet med en faktor svarende til %-andelen leiligheter som har tilgang til takterrasse via egen oppgang.

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

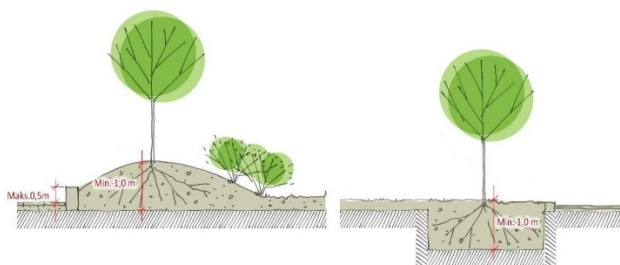
Det skal opparbeides felles lekeplasser på terrengnivå for små barn i felt BBB1, BS1, BS2 og BS3. I feltene f_BUT skal det legges til rette for større barns og ungdommers aktivitet og lek.

I første etasje skal leiligheter som vender mot felles gårdsrom ha utgang til dette via sitt private uteoppholdsareal. Utforming av uterom skal følge prinsipper fra vedlegg §11.1 Designprogram for gateutforming.

Alle felles uteoppholdsareal skal utformes med variert vegetasjon i flere sjikt. Underliggende dekke skal dimensjoneres for min. 40 cm gjennomsnittlig jordoverdekning, ref. figur under.



På gateplan skal alle gårdsrom og uteoppholdsareal mellom kvartalene ha innslag av trær. Min. 5 % av arealet skal klargjøres for treplanting med jorddybde min. 1 meter. Det tillates lokal forhøyning av terrenget for tilstrekkelig jorddybde under trærne. Oppbygde kanter skal være maks. 0,5 m og gi sittemuligheter, ref. figur under.

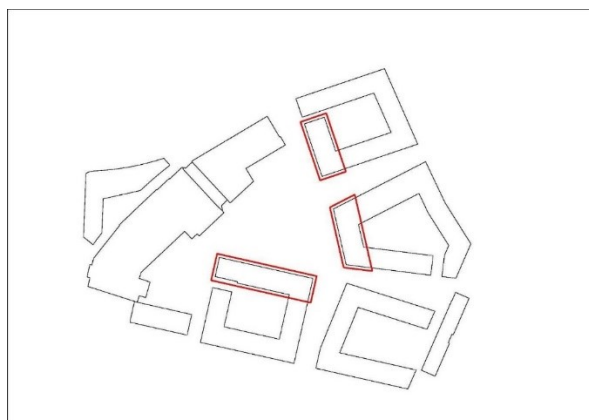


4.1.6. Boligsammensetting

Det skal etableres

- min. 20 % 4-roms leiligheter eller større.
- maks. 2 % 1-roms leiligheter
- maks. 40 % 2-roms leiligheter

I areal vist i figuren under skal det til sammen etableres minimum 16 duplex-leiligheter. Disse skal ha fasade mot parken f_GP.



4.1.7. Ensidige boenheter

Det tillates maks. 35 ensidige boenheter mot nord eller øst:

- I felt BS5 skal ensidige nordvendte boenheter langs Ladebekken ha vindus- og fasadeutforming som gir utsyn langs gaterommet og solinnfall fra vest.
- I felt BBB1 skal ensidige nordvendte boenheter langs Ladebekken og østvendte boenheter langs Fridheimveien ha vindus- og fasadeutforming som gir utsyn langs gaterommet og solinnfall fra vest eller sør.

Tilstrekkelig dagslys for slike boenheter skal dokumenteres ved beregninger utført med simuleringsverktøy.

§ 4.2. Boligbebyggelse – felt BBB1

Felt BBB1 skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg og uteoppholdsareal.

Mot parken tillates maks 60 m² BRA innenfor inntrukne høydegrensener for etablering av loftstue/ atkomst takterrasse.

§ 4.3 Garasjeanlegg for bolig – felt f_BG1

Felt f_BG1 skal nyttes til garasjeanlegg for boligene i felt BBB1, BS1, BS2 og BS3.

Garasjeanlegget skal dimensjoneres for kjøretøy med høyde min. 2,2 meter.

Innenfor formålet tillates etablert parkeringsanlegg for bil og sykkel samt bodareal og tekniske anlegg under grunnen.

Inntil 30 p-plasser kan etableres for næring, tjenesteyting og forretning i feltene BS1, BS2, BS3, BKB1 og BKB2.

Felt f_BG1 skal ha innkjøring fra Stiklestadveien og Fridheimveien. Det tillates i tillegg innkjøring fra Ladebekken eller fra felt f_SKV.

§ 4.4 Garasjeanlegg for bolig – felt f_BG2

Felt f_BG2 skal nyttes til garasjeanlegg for boliger i felt BS5. Innenfor formålet tillates etablert parkeringsanlegg for bil og sykkel samt bodareal og tekniske anlegg under grunnen.

Det skal etableres innkjøring til felt f_BG2 fra Ladebekken gjennom eksisterende parkeringskjeller i felt BKB3 (Ladebekken 1).

§ 4.5 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3 og BS4

Felt BS1, BS2, BS3 og BS4 skal nyttes til sentrumsformål.

I felt BS1 mot parken tillates maks 100 m² BRA innenfor inntrukne høydegrensener for etablering av loftstue/ atkomst takterrasse.

I felt BS3 mot parken tillates maks 60 m² BRA innenfor inntrukne høydegrensener for etablering av loftstue/ atkomst takterrasse.

Varelevering skal skje fra felt o_SVT langs Stiklestadveien og Fridheimveien.

§ 4.6 Sentrumsformål, felt BS5

Felt BS5 skal nyttes til sentrumsformål.

Min. 60 m² BRA av bruksarealet for bolig skal romme fellesfunksjoner for boligene.

Det skal etableres adkomst fra Ladebekken til varemottak for feltene BS5 og BKB1 dimensjonert med fri høyde min. 4,5 m. Barnehagen skal sikres varelevering i felt BS5 og adkomst til denne gjennom BKB1.

Det tillates inntil 12 kundeparkeringsplasser i tilknytning til varemottaket, hvorav minst to skal være biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne med en bredde på minimum 4,5 m og en minimumslengde på 6 m.

Det tillates etablert nettstasjon i første etasje i bygg langs Ladebekken.

§ 4.7 Kombinert formål næringsbebyggelse, tjenesteyting og forretning - felt BKB1, BKB2, BKB3, og BKB4

Feltene skal nyttes til næringsbebyggelse, tjenesteyting og forretning. Offentlig barnehage tillates innenfor feltene BKB1-2.

4.7.1. Felt BKB1

Felt BKB1 omfatter eksisterende bebyggelse. Påbygg tillates ikke. Ombygging av tekniske installasjoner på tak tillates.

1100 - 1600 m² BRA av 1. og 2. etasje skal nyttes til offentlig barnehage for inntil 6 barnegrupper. Inntil det gis rammetillatelse for barnehage kan området nyttes og opparbeides som felles uteoppholdsareal for planområdet, hvorav minst halvparten avsettes til lekeareal. Dette skal ikke være til hinder for senere etablering av barnehage.

Inntil 650 m² på eksisterende takflate én etasje over bakkenivå, direkte over barnehagen, skal forbeholdes etablering av uterom for barnehagen. Dette forutsetter utvendig trappeforbindelse mellom lekeareal på bakken og lekeareal på tak. Trappen skal tilpasses barnas bruk med bl.a. overdekning, hyppige repos og ekstra håndløper (h 70 cm).

4.7.2. Felt BKB2

I feltet tillates paviljongbygg i én etasje.

Min. 25 m² skal nyttes til offentlig barnehage. Inntil det gis rammetillatelse for barnehage tillates annen bruk og ombygging for dette arealet.

Utformingen skal skjerme mot uønsket innsyn og samtidig eksponere barnehagen mot omgivelsene.

4.7.3. Felt BKB3

Felt BKB3 omfatter eksisterende bebyggelse. Påbygg tillates ikke.

Det tillates etablert parkeringskjeller under grunnen. Denne skal ha innkjøring fra Ladebekken gjennom eksisterende parkeringskjeller.

Ombygging av tekniske installasjoner på tak tillates.

4.7.4. Felt BKB4

Felt BKB4 omfatter eksisterende bebyggelse.

Nedkjøring til parkeringskjeller i felt BKB3 skal opprettholdes.

Passasje mellom torgene f_ST3-4 skal opprettholdes.

§ 4.8 Tjenesteyting, felt o_BOP

Felt o_BOP skal være offentlig og nyttes til uteoppholdsareal for offentlig barnehage i tilliggende bebyggelse.

Uteoppholdsarealet tillates inngjerdet. Det tillates frittliggende boder med BYA til sammen inntil 80 m² og med maks. mønehøyde 3 meter over gjennomsnitt terreng rundt bygget.

Inntil det gis rammetillatelse for barnehage kan uteområdet:

- nyttes og opparbeides som felles uteoppholdsareal for planområdet, hvorav minst halvparten avsettes til lekeareal. Tiltak skal ikke være til hinder for senere etablering av barnehage.
- felles torg og/eller park for bebyggelsen i planområdet.
- benyttes som riggområde for utbygging av planområdet.

§ 4.9 Uteoppholdsareal, felt f_BUT

Feltene f_BUT skal nyttes til uteoppholdsareal. Feltene er felles for alle boligene i planområdet.

Feltene skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i bestemmelsenes vedlegg § 11.1 Designprogram for gateutforming.

§ 4.10 Renovasjon o_BRE og f_BRE

I feltene skal det etableres returpunkt med nedgravde containere for avfallsfraksjoner uegnet for avfallssug.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKUR

§ 5.1 Kjøreveg felt f_SKV

Feltet er felles for felt BKB3 og avfallssugsentral mv.

§ 5.2 Torg felt f_ST1-7

Feltene skal nyttes til felles torg.

- Felt f_ST1 er felles for felt BKB1 og BKB2
- Felt f_ST2 er felles for felt BKB1 og BS5
- Felt f_ST3 er felles for felt BKB1, BKB3, BKB4 og BS5
- Felt f_ST4-7 er felles for planområdet

Det tillates ikke fysiske stengsler eller skilt som hindrer allmenn ferdsel for gående og syklende.

Det skal avsettes areal for bysykkelordning på torgene i felt f_ST1 og f_ST7.

Innenfor felt f_ST2-4 tillates etablert trapper og ramper til inngangspartier for tiliggende bebyggelse.

Feltene skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i bestemmelsen vedlegg § 11.1 Designprogram for gateutforming.

§ 5.3 Torg felt o_ST

Det kan settes opp fysiske stengsler og skilt som begrenser motorisert trafikk.

§ 5.4 Gatetun felt f_SGT-

Feltene skal nyttes til felles gatetun for planområdet.

Det kan settes opp fysiske stengsler og skilt som begrenser motorisert trafikk.

Det tillates ikke fysiske stengsler eller skilt som hindrer allmenn ferdsel for gående og syklende.

Feltene skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i bestemmelsen vedlegg § 11.1 Designprogram for gateutforming.

§ 5.5 Gangveg felt o_SGV

Langs Stiklestadveien tillates balkonger utkraget maks. 0,8 m over fortau forutsatt minst 6,5 m fri høyde fra terreng/gate.

§ 5.6 Gangveg felt f_SGV

Feltet skal nyttes som felles gangveger for planområdet.

Gangvegene skal være bilfrie ferdselssoner med fri bredde min. 3,5 m.

Gangvegene skal være allment tilgjengelige. Det tillates ikke fysiske stengsler eller skilt som hindrer ferdsel for gående og syklende.

Gangvegene skal ha god belysning og skal kunne brøytes.

Gangvegen skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i bestemmelsen vedlegg § 11.1 Designprogram for gateutforming.

Linjeføring og detaljer avklares i byggesak. Det tillates tilpasning av formålsgrensene med inntil 2,5 m for gangveger, torg, uteoppholdsareal og park.

§ 5.7 Annen veggrunn, grøntareal o_SVG

Annen veggrunn - grøntareal tillates brukt til beplantning, overvannshåndtering, snøopplag, sykkelparkering, møblering, støttemurer m.v. etter avklaring i teknisk detaljplan.

§ 5.8 Annen veggrunn, teknisk o_SVT

Annen veggrunn – teknisk areal tillates brukt til varelevering og av- og påstigning.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park f_GP

Parken er felles for boligene i planområdet. Det tillates ikke fysiske stengsler eller skilt som hindrer allmenn ferdsel for gående og syklende.

Parken skal:

- være tilrettelagt for opphold og ulike aktiviteter for alle aldersgrupper
- ha variert og frodig vegetasjon
- ha oversiktlige gangstier og god belysning
- bidra i den overordnede overvannshåndteringen innenfor planområdet

Drivhus/paviljong med bruksareal inntil 30 m² tillates innenfor feltet.

Feltene skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i bestemmelsenes vedlegg § 11.1 Designprogram for gateutforming.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Hensynssone 570 – bevaring kulturmiljø

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. For de to veggene som i nyere tid er platekledd skal det søkes løsninger som ivaretar den opprinnelige karakteren, dersom platekledningen fjernes. Istandsetting av øvrig eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nødvendig tilpasning til ny bruk tillates.

For det gamle Vinmonopolets bygning skal hovedinngang med hovedtrapperommet 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.

§ BESTEMMELSESMOMRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 Riggområde

Arealet innenfor bestemmelsesområdet tillates brukt som riggområde for utbygging av planområdet inntil barnehage skal etableres.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2 Avstand til VA-kulvert

Innenfor bestemmelsesområdet tillates verken bebyggelse på eller under terreng. Det tillates utkraging over terreng innenfor bestemmelsesområdet. Fri høyde fra terreng/gate skal da være min. 8 meter.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #3 Nedlegging av VA-kulvert

Søndre løp av VA-kulvert i Ladebekken kan nedlegges forutsatt følgende:

1. etablering av nødvendig omkobling
2. rehabilitering av nordre løp til fullgod teknisk standard

§ 8.4 Bestemmelsesområde # 4 Avfallssugsentral og nettstasjon

I bestemmelsesområdet tillates avfallssugsentral og nettstasjon.

Atkomst skal være fra felt f_SKV.

Avfallssugsentral skal ha plass til min. fire containere og ha mottaksrom for farlig avfall med dør fra utsiden.

Utformingen skal sikre at arealet på taket av de tekniske anleggene inngår som et brukbart, tiltalende og tellende uteoppholdsareal for boligene.

§ 8.5 Bestemmelsesområde # km1 Arkeologisk utgravning

Bestemmelsesområdet angir lokalitet for automatisk fredete kulturminner i grunnen med dertil hørende sikringszone iht. Askeladden (Riksantikvarens database).

Utgravningsfelt kan få større utstrekning enn bestemmelsesområdet.

§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Krav før rammetillatelse

Følgende skal foreligge ved søknad om rammetillatelse:

1. Dokumentasjon av tiltakets arkitektur og sammenheng med tilgrensende kvartaler og samferdselsarealer. Tegninger og hjelpetekst skal vise og beskrive fasadekomposisjon, material- og fargebruk. Minimum snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veier og nabobebyggelse.
2. Utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:250. Planen skal vise planlagte funksjoner og aktiviteter, herunder veger, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering, adkomst for utrykningskjøretøy, leke- og oppholdsareal samt overvannsløsninger/fordrøyningsanlegg. Videre skal den vise planlagt bebyggelse og terreng, herunder høydenivå ved inngangspartier, stigningsforhold i ramper og gangatkomster, trapper, forstøtningsmurer, vegetasjon og beplantning, overflater, møblering, og belysning. Planen skal også vise felles uteareal på tak med funksjoner, møblering, vegetasjon og skjerming. Treplanting over fast dekke skal vises med snitt-tegning og beskrives.
3. Utførte geotekniske undersøkelser og prosjektering. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering samt oppfølging i byggefasen skal beskrives.
4. Utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.
5. Forprosjekt for vann, avløp (herunder flomvann) og renovasjon for hele planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse for oppføring av boliger skal det i tillegg foreligge støyfaglig utredning som gjør rede for støynivåer og avbøtende tiltak.

Det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

§ 9.1 Krav før igangsettingstillatelse

Forprosjekt for vann, avløp (herunder flomvann) og renovasjon for hele planområdet skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg.

Bebyggelse som skal rives, skal fotodokumenteres før riving.

For det aktuelle byggetrinnet skal det ved søknad om igangsettingstillatelse foreligge følgende:

1. Tekniske detaljplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder veger, avkjørslr, fortau, gang- og sykkelveger med tilliggende grøntareal, torg, vann, avløp, overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg, nettstasjon, nedkast og rørføringer for avfallssug samt nedgravde avfallsløsninger som skal overtas av kommunen. Tekniske detaljplaner skal være godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.
2. Tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2 for terrenginngrep i forurenset grunn, som beskriver rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser. Tiltaksplan skal være godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.
3. Det skal gjennomføres spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter (eksisterende vegetasjon samt infiserte masser).

4. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafiksikkerhet samt massetransport, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For felt BBB1 gjelder i tillegg at plan for omlegging av VA-kulvert – jf. § 8.3, skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Krav til ferdigstillelse av tiltak før brukstillatelse

Omsøkte byggetiltak skal ha:

1. fungerende tekniske anlegg, herunder VA, nettstasjon, tele og fjernvarme.
2. kjøreadkomst, parkering og (dersom relevant) varelevering. Midlertidige løsninger grunnet trinnvis utbygging tillates.

Før det gis brukstillatelse for boliger gjelder følgende:

3. Omsøkte boliger skal ha ferdig opparbeidet tilhørende uteoppholdsareal, inkludert den andelen av park f_GP som inngår i det aktuelle byggetrinns uteromsregnskap for boliger.
4. Boligene i til felt BS5 skal ha sikret rett til ferdsel gjennom passasjen i felt BKB4 og til bruk av innkjøring p-kjeller under BS5 via eksisterende rampe og p-kjeller i felt BKB3-4.
5. Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger før avfallssug er etablert. For det tilfellet at avfallssugsentralen lokaliseres utenfor planområdet, kan det gis midlertidig brukstillatelse inntil den er etablert. Midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.
6. Allmenheten skal ha sikret rett til ferdsel på gangvegene felt f_SGV.

Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.

§ 10.2 Krav til ferdigstillelse av tiltak før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for bebyggelse i feltene BBB1 og BS1-5 gjelder følgende:

- Tilliggende fortau og sykkelfelt samt tilhørende annen veggrunn grøntareal og avkjørsler skal være etablert.
- Tilliggende uteoppholdsareal f_BUT, gangveger f_SGV, torg f_ST og gatetun f_SGT skal være ferdig opparbeidet.
- Stasjonært avfallssug og returpunkt skal være etablert i henhold til godkjente planer.
- Torg f_ST1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tilgrensende tiltak i felt BKB1-2.

§ 11 VEDLEGG

§ 11.1. Designprogram for gateutforming

Dato og signatur (Ordfører)