



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Planident: r20210042  
Arkivsak: 2023/8323

## Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.11.2024  
Dato for godkjenning i bystyret: 29.8.2024

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket Norconsult/Add arkitekter, datert 27.10.2021 senest endret 15.05.2024.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for bygging av boliger med innslag av næringslokaler, et helse- og velferdssenter, grønnstruktur og fellesfunksjoner og tilhørende infrastruktur. Det legges opp til god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet. Det sikres en tilfredsstillende trafikkavvikling i en framtidig situasjon for Tungasletta rundkjøringen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Privat/offentlig tjenesteyting, inkludert bevertning (1800)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1900)
- Industri/lager (1826)

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)

43313/2024

---

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjon
ORGNVN	Holtermanns veg 7	72 54 25	snummer:
Byplankontoret		00	NO 942 110
Postboks 2300			464
Torgarden			
7004 TRONDHEIM	E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no		
	www.trondheim.kommune.no		

- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Renovasjonsanlegg, energianlegg og/eller tekniske anlegg, samt privat/offentlig tjenesteyting (2900)

#### Grønnstruktur

- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

#### Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1, midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bestemmelsesområde #2, gangforbindelse
- Bestemmelsesområde #3, turvei
- Bestemmelsesområde #4, skoleveg

#### Hensynssone naturmiljø

- Hensynssone bevaring naturmiljø

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET**

#### **3.1 Adkomst til området**

All biltrafikk, nyttetraffic og anleggstrafikk til området skal komme via rundkjøring på Tungasletta.

Det tillates ikke adkomst til området fra Brøsetvegen, premanent eller midlertidig.

Det tillates etablert midlertidig adkomstveger innenfor planområdet. Slike adkomstveger skal ha fast dekke for å hindre luftforurensning.

Gjennomkjøring i o\_SKV2 til Brøsetvegen tillates kun for kollektivtrafikk og nød- og nytte trafikk.

#### **3.2 Offentlige områder**

3.2.1 Alle områder angitt med o\_ på plankartet skal være offentlige.

3.2.2 Krav om forprosjekt vann og avløp

Utarbeidet forprosjekt for området for vann og avløp (VA), godkjent av Trondheim kommune skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor planområdet.

Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

### 3.2.3 Krav om teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

Rundkjøring Tungasletta:

Før igangsettingstillatelse for ombygging av rundkjøringen mot Tungasletta gis, skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.

- Planene skal teknisk godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.
- Geoteknisk undersøkelse og plan for geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om tiltak.

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp.

Offentlige friområder og torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

3.2.4 Krav om plan for offentlig grønnstruktur: Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Offentlige friområder og torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

### 3.3 Styringsverktøy klima

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

- et miljøoppfølgingsprogram eller strategi for miljøsertifisering som redegjør for hvordan miljømålene skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder.
- et klimagassbudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

### 3.4 Støy

Retningslinjer T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdier i tabell 2 gjeldende med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdier for gul støysone under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a) For boenheter med støynivå  $L_{den} > 55$  dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- b) For boenheter med støynivå  $L_{den} > 60$  dB på fasade 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 for inntil 10% av boenheter med støynivå  $L_{den} 55 - 60$  dB. 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) Det tillates inntil 30 boenheter med soverom mot dempet fasade i øvre del av gul sone (mellom 60 og 65 dB). Dempet fasade skal her være i form av støyskjermet balkong utenfor soverom.
- e) Det tillates ikke boliger eller annen støyfølsom bebyggelse med støynivåer  $L_{den} > 65$  dB på fasade.
- f) For øst- eller nordvendte boenheter med støynivå  $L_{den} > 55$  dB på fasade, skal hver boenhet være minimum 40 m<sup>2</sup> og inneholde minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdi i tabell 2 i T-1442/2021.

Helsebygg:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye helsebygg med korttidsopphold overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Bygget oppnår en stille side hvor flest mulig pasientrom skal etableres.
- Helsebyggene skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Eksisterende bebyggelse langs Sigurd Munns veg

Eksisterende støyfølsom bebyggelse som får en økning på 3 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, eller støynivå som overskrider  $L_{den} 60$  dB på fasade eller uteplass fra veger i planområdet, skal det gis tilbud om lokal fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen.

Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass ( $L_{den} 55$  dB) og/eller kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse D) skal oppfylles og klasse C) skal tilstrebes- der det blir økt trafikk på eksisterende veg. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

### 3.5 Tilgjengelighet

- a) Av boenheter i småhus/rekkehus skal 30% bygges i henhold til krav om tilgjengelig boenhet.

- b) Av boenheter mindre enn 50m<sup>2</sup> i boligblokk skal 75% bygges iht. krav om tilgjengelig boenhet.
- c) I anleggsfase skal det anlegges fast, jevnt og hindringsfritt alternativt gangareal med tilfredsstillende stigningsforhold. Alternativt gangareal skal skiltes. Anleggsgjerder skal markeres slik at de er synlig også for personer med nedsatt syn.

### **3.6 Vilkår om forurenset grunn**

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, godkjent av forurensningsmyndigheten skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Alternativt skal godkjent dokumentasjon, av at grunnen ikke er forurenset, foreligge.

### **3.7 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 samfunnsikkerhet og eventuell levering av energi fra planområdet ha tilknytning til eksternt strømforsyningsnett.

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

### **3.8 Geotekniske forhold**

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

### **3.9 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før rivning eller flytting**

Med søknad om tillatelse til rivning eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av bebyggelsen. Fotodokumentasjon skal avklares med byantikvaren og fotoene skal arkiveres på byggesaken.

### **3.10 Håndtering av matjord fra området**

Matjord må fjernes på tilfredsstillende måte. Matjord som ikke skal benyttes til urban dyrking innenfor planområdet skal benyttes til jordbruksformål andre steder på areal som ikke er dyrkbart i dag i henhold til NIBIO sine kartdatabaser, eller som har dokumentert behov for jordforbedring.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for håndtering av matjord, en matjordplan. Matjordplanen skal vise hvordan driveplikten blir ivaretatt ved at detaljert plan for landbruksdrift i anleggsperioden blir beskrevet.

### **3.11 Naturmangfold**

Trær som står i arealformål grønnstruktur (GN, GF og GP) og i andre områder som ikke skal bebygges, og er over 15 cm i diameter målt en meter over bakken skal ikke hogges. Med unntak av fremmede arter.

Det skal lages plan for hogst/fjerning av fremmede arter. Planen skal foreligge før første tiltak innenfor planområdet.

Det skal ikke iverksettes tiltak innenfor o\_GN som krever masseutskiftinger eller erosjonssikringer.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

#### 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte gesimshøyder.

Markterrasser tillates oppført utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utover viste byggegrense, men skal holde seg innenfor formålsgrensen.

Mot offentlig veg og offentlig grøntområder tillates utkragede balkonger inntil 1 meter utover vist byggegrense, men skal holde seg innenfor formålsgrensen.

Mot Brøsetjordet tillates utkragede balkonger inntil 1 meter utover viste byggegrense. Det skal her være minimum 4,5 meter fri høyde mellom underkant balkong til overkant underliggende terreng.

Bebyggelsen skal plasseres slik i landskapet at første etasje korresponderer med høydenivå på omkringliggende terreng/gatenivå. Det tillates ikke sokkel høyere enn 0,8 m over ferdigplanert terreng opp til fasade.

#### 4.1.2 Byggehøyder

Nødvendige tekniske installasjoner inkludert trapp og heis for adkomst til takterrasse og nødvendig rekkverk, kan bygges over regulert tillatt gesimshøyde. De skal trekkes minimum én meter inn fra gesims, og kan maksimum dekke 10 % av takflaten.

Over regulert høyde tillates det oppført solcellepaneler, samt nødvendige rekkverk for takterrasse. Utforming og fargebruk skal samsvare med utformingsprinsipper for underliggende bebyggelse.

#### 4.1.3 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse er angitt for hvert felt jf. § 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2 og 4.7.2. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

Det skal etableres minimum 8 boliger per dekar innenfor felt B1 og B2. Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar innenfor felt B3, B4 og BS1-BS5.

Låvebygning og stabbur (BKB1 og BKB2) kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning.

#### 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at utbyggingen skaper et helhetlig uttrykk, men med variasjon mellom kvartalene. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer med lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

Det tillates ikke ensidige belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

Felt BS5 skal ha minimum to åpninger ut mot grøntdraget o\_GN.

Mot o\_SKV2 skal felt BS2 ha minimum en åpning i bebyggelsen. Åpningen skal legges nært midten av bebyggelsen og ha en bredde på minimum 4 meter og minimum 2 etasje høy.

Mot o\_SGT1-5 og f\_GF6 skal tilgrensende byggefelt ha minst en åpning på bakkeplan.

B1 skal bygges med småskala struktur med rekkehusboliger i to-tre etasjer i svakt skrånende terreng.

Adkomst til uterom til boliger over næringslokaler i felt BS4, som har en høy førsteetasje, skal etableres via trapp med henvendelse mot o\_GF5. Trappen skal ha minimumbredde 4 meter og kan ikke gå utover byggegrense.

Parkeringskjeller under terreng skal som hovedregel plasseres under bebyggelse. Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bebyggelse skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 meter.

Ramper for bilkjøring i parkeringskjeller skal plasseres innendørs/integrert i bebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for flere direkte adkomst til p-kjeller for sykkel.

#### 4.1.5 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og plassert på bakken.

Uteoppholdsareal (privat og felles) skal ha støy under 55 dB.

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

- For felt B1 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B2 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B3 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF4 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B4 gjelder at inntil 33% av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt BS1 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS2 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF4 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS3 gjelder at inntil 33 % av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS4 gjelder at inntil 33 % av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt o\_BOP1 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for helse- og velferdssentret.

Utforming av bebyggelse, gater, plasser og grøntareal skal følge prinsipper og kvalitetsprogram, datert 20.12.2023 (vedlegg 1).

#### 4.1.6 Grønn overflatefaktor - BGF

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

Reguleringsformål	felt	GOF
Boligformål	B1-4	0,6
Sentrumsformål	BS1-5	0,3
Offentlig tjenesteyting	o_BOP1	0,6
Andre typer bebyggelse og anlegg	SAA	0,3



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 § 4.1.5.

Beregning av grønn overflatefaktor skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak for det aktuelle byggeområdet.

#### 4.1.7 Utomhusplan

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

For hvert enkelt delfelt skal det følge en detaljert utomhusplan for det gjeldende delfelt.

Detaljert utomhusplan skal vise stigningsforhold i tråd med krav til universell utforming og overganger til nærmeste felt og grønnstruktur. Den 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. Den skal også vise stigningsforholdet frem til inngangsparti, frem til alle aktivitetsareal og videre til gangvegnettverk.

#### 4.1.8 Boligsammensetning

Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms. Det tillates inntil 10% ett-roms. Alle boligene skal sikres tilgang til felleshus, jf. pkt 4.1.9.

#### 4.1.9 Fellesarealer:

Det skal etableres fellesarealer per boligområde. Fellesarealene skal inneholde:

- gjesterom/overnattingsrom (0,03 per boenhet)
- forsamlingslokaler med minstestørrelse på 75 m<sup>2</sup> med tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> i direkte tilknytting.
- Verkstedsrom / treningsrom / vaskeri / hjemmekontorsone eller andre fellesarealer på minstestørrelse 50 m<sup>2</sup>
- boder for fellesutstyr

Fellesareal og forsamlingslokaler kan samles for flere boligfelt, låven og stabburet inngår i regnskapet for området.

#### 4.1.10 Bilfritt planområde

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges til rette for et transportsystem som prioriterer fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikk, fremfor privatbiler.

Gårdsrommene skal være bilfrie.

Begrenset bilkjøring kan tillates for utrykningskjøretøyer, flyttetransport.

Det tillates ikke etablert andre parkeringsplasser for utrykningskjøretøy og flyttetransport innenfor bygeområdene.

Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via parkeringsskjellere.

#### 4.1.11 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler. Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringsskjeller til andre felt.

#### 4.1.12 Krav til utforming og bruk av parkeringsskjellere

Parkeringskjellere utformes etter følgende prinsipper:

- Det tillates etablert egne nedkjøringsramper/adkomster for syklistene.
- Nedkjøringsramper/adkomst for sykler skal være mest mulig integrert i bebyggelsen.
- Kjøreadkomst til parkeringsskjeller og kjøresoner til heis/trapp i parkeringsskjeller og adkomsten til denne dimensjoneres i høyde for nyttetraffikk, med minimum fri høyde på 2,3 meter.

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

Det skal settes av særskilte plasser for nyttetraffikk og tilbringertjeneste i hver parkeringsskjeller.

#### 4.1.14 Sykkelparkeringsplasser

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal der for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

#### 4.1.15 Midlertidige parkeringsløsninger

For boligfelt som ikke dekker hele sitt parkeringsbehov under egen bebyggelse, 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 bygeområder, og skal ha adkomst via Tungasletta.

#### 4.1.16 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 2,5 p-plasser pr. boenhet, hvor minimum halvparten av plassene skal plasseres i parkeringskjeller, eller i første etasje.
- Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.
- Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for transportsykler.
- Kontor: Minimum 3 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.
- Forretning og service: Minimum 2,5 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

Parkeringsdekning for bil skal være:

- Bolig, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5: Maksimum 0,55 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet
- Bolig, felt B1, B4: Maksimum 0,5 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet
- Bolig, felt B2, B3: Maksimum 0,6 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet
- Kontor: maks. 2 plasser per påbegynt 1000 m<sup>2</sup> BRA.
- Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

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

Bilparkering for bolig tillates kun i parkeringsskjellere lokalisert innenfor felt angitt med byggegrenser i plankart, vertikalnivå under terreng (regulering under grunnen).

#### 4.1.17 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting, Felt o BOP1 – helse- og omsorgssenter

Det tillates opparbeidet inntil 57 parkeringsplasser i mobilitetskjeller under helsesenteret, hvor av minimum 5 % skal tilpasset forflytningshemmede.

For helse- og velferdssenteret skal det per tiende årsverk etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende.

Minimum halvdelen av sykkelparkering skal plasseres innendørs i parkeringskjeller eller i første etasje.

Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.

Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn/lastesykkel må hensyntas.

Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser på terreng.

#### 4.1.18 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge en overordnet teknisk plan for renovasjon som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Alle boliger, skole, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg som skal etableres innenfor felt SAA. Det skal være nedgravde containere for de typer avfall som ikke kan gå i avfallssuget. Punkt for nedkast skal være maksimum 50 meter fra hovedinnganger og legges i tilknytning til gangvegnettet. Det skal tilrettelegges for renovasjonsbil.

Næringsavfall skal være innomhus eller i nedgravde containere på egen grunn. Det skal vurderes om næringsavfall skal gå i avfallssuget.

Det skal være et rom for farlig avfall i avfallssugsentral.

Returpunkt kan plasseres i tilknytning til avfallssugsentral i tillegg til at det plasseres langs o\_SKV2.

Helse og velferdssenter skal ha nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i avfallssuget. Adkomst til disse redegjøres for ved søknad om teknisk plangodkjenning for byggeområdet iht. norm.

Helse- og velferdssenter skal ha innkast innomhus til avfallssuget.

Før brukstillatelse kan gis, skal stasjonært avfallssug og returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning, med nedgravde avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift. Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Det tillates midlertidig brukstillatelse for inntil 150 boliger med midlertidig renovasjonsløsning.

#### 4.1.19 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på 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 skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

#### 4.1.20 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og fellesområder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for alle områder angitt med «f» først i feltbetegnelse i plankartet. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak for det tilhørende delfelt.

#### 4.1.21 Anleggsfasen

Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

Med første søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden. Det skal redegjøres for tiltak for å forhindre spredning av eventuelle uønskede fremmede arter som en følge av bygge- og anleggsvirksomheten.

Adkomst for all anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

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. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### **4.2 Boligbebyggelse, felt B1, B2, B3, B4**

#### 4.2.1 Bruk

Arealene skal benyttes til boligformål, og tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under punkt

#### 4.2.2 Utnyttelse

Boligbebyggelse, felt B1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7800 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse, felt B2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7600 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse, felt B3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7150 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse, felt B4

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 6600 \text{ m}^2$ .

#### 4.2.3 Høyder

Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Boligbebyggelse, felt B1

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom to og maksimalt tre etasjer.

Boligbebyggelse, felt B2

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

Boligbebyggelse, felt B3

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

Boligbebyggelse, felt B4

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

#### 4.2.4 Kjøreadkomst

Det tillates kjøreadkomst for nytte- og nødtrafikk fra o\_SGT3 til B1.

### **4.3 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5**

#### 4.3.1 Bruk

Arealene skal hovedsakelig benyttes til boligformål med tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under § 4.1.9. I første etasje ut mot felt o\_SKV2 kollektivgata, og ved torg o\_ST, skal det etableres utadrettet virksomhet som: forretninger, tjenesteyting, kontor, fellesarealer, bevertning og/eller «bokaler».

Inntil 50% av første etasje ut mot SKV2 kan benyttes til boliger med mulighet for å drive næringsvirksomhet fra boenheten, såkalte bokaler. Bokalene skal ha to separate atkomster; en atkomst fra felt o\_SKV2 kollektivgata og en atkomst fra gårdsrom, korridor eller gatetun.

Innenfor BS5 tillates det kontor, fellesareal for boliger i henhold til §4.1.9, og tjenesteyting i alle etasjer med fasade mot rundkjøringen.

#### 4.3.2 Utnyttelse

Sentrumsbebyggelse, felt BS1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 13000 \text{ m}^2$ .

Sentrumsbebyggelse, felt BS2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 14100 \text{ m}^2$ .

Sentrumsbebyggelse, felt BS3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 7400 \text{ m}^2$ .

Sentrumsbebyggelse, felt BS4

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA 6800 \text{ m}^2$ .

Sentrumsbebyggelse, felt BS5

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 19400 \text{ m}^2$ . Av dette kan maks  $BRA 2900 \text{ m}^2$  benyttes til forretning, kontor, bevertning og tjenesteyting.

#### 4.3.3 Plassering og utforming av bebyggelsen og bygningshøyder

Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen. Det tillates lokale tilbaketrekninger mot felt o\_SKV2 kollektivgata. Førsteetasjer med fasade direkte mot o\_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et variert gaterom.

Sentrumsbebyggelse, felt BS1

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS2

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS3

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS4

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt seks etasjer.

Det tillates ikke høyere bygg mot Brøsetvegen enn 5 etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS5

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom en og maksimalt sju etasjer.

#### 4.3.4 Kjøreadkomst

Det tillates kjøreadkomst til parkeringskjeller i BS1, BS2, BS4, BS5 og BOP1 fra felt o\_SKV2.

### **4.4 Offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP1 – helse-/omsorgsinstitusjon**

#### 4.4.1 Bruk

Arealet skal i hovedsak benyttes til et helse- og velferdssenter med sykehjem og tilhørende funksjoner. Det tillates også etablering av omsorgsboliger som del av helse- og velferdssenteret. Det tillates næringsformål, disse skal fortrinnsvis plasseres mot kollektivgata.

#### 4.4.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12000 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3 Plassering og utforming av bebyggelse

- a. Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen mot felt o\_SKV2. Det tillates lokale tilbaketreknings. Hovedatkomst for helse- og velferdssenteret, og andre utadrettede funksjoner, skal henvende seg mot o\_SKV2.
- b. Førsteetasjer med fasade mot o\_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til byliv i gatebildet.
- c. Det tillates maksimalt to etasjer på inntil halvparten av bebyggelsens langs o\_SKV2. Volumoppbygning skal trappes ned mot sør.

#### 4.4.4 Uteoppholdsareal

- a. Det skal avsettes minimum 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100m<sup>2</sup> bruksareal for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.
- b. Inntil 50% av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
- c. Sykehjemsdelen må ha nærhet, utsikt og lett atkomst til fellesfunksjoner. Omsorgsboligene må ha enkel adkomst til fellesfunksjoner – helst med mulighet for å gå innendørs.

#### 4.4.5 Kjøreadkomst

Adkomst til feltet for forflytningshemmede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o\_SKV2. Alle innganger for beboere må ha mulighet for atkomst til hovedinngang med bil.

#### **4.5 Kombinert formål – Privat/offentlig tjenesteyting, inkl. Bevertning, felt BKB1**

Eksisterende låve skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, inkludert bevertning.

#### **4.6 Kombinert formål – Privat/offentlig tjenesteyting, inkl. bevertning, felt BKB2**

Eksisterende stabbur skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, inkludert bevertning.-Stabburet kan flyttes innenfor område GF6.

#### **4.7 Kombinert formål – parkering/tekniske anlegg/næring, felt SAA**

##### 4.7.1 Bruk

Arealene skal primært benyttes til, renovasjonsanlegg, energianlegg parkeringsanlegg og/eller andre tekniske anlegg som skal betjene planområdet.

En eventuell støttemur mot ravinen som er over en meter høy, skal formes i flere plataer med mulighet for beplantning slik at muren kan få et grønt preg.

##### 4.7.2 Utnyttelse



Kombinert formål, felt SAA  
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2050 m<sup>2</sup>.

#### 4.7.3 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen på feltet skal ikke hindre sikt slik mot avkjørsel til rundkjøringen på Tunga. Bebyggelsen skal ikke plasseres så nært ravinen at det medfører høye sokkelkonstruksjoner eller støttemurer.

#### 4.7.4 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o\_SKV2-

### **4.8 Industri/lager, felt BKB**

Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan (langs to av armene i rundkjøringen).

### **4.9 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA**

Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan

## **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Adkomst**

Adkomster er vist med piler på plankartet.

### **5.2 Kjøreveg – felt o\_SKV1 og o\_SKV2, o\_SKV3**

Kjørevegene skal opparbeides som vist i plankart.

Snuhammer lengst i vest ved o\_SKV2 (Brøsetjordet), er lagt inn som en utvidelse av planområdet. Plassering er midlertidig, endelig form for snumulighet i o\_SKV2 skal reguleres i ny plan for Brøset sør. Endelig utforming av snumulighet i o\_SKV2 skal godkjennes av Trondheim kommune.

o\_SKV2 skal være stengt for gjennomkjøring av personbiler. Form for stenging skal godkjennes av Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune (Atb).

### **5.3 Annen veggrunn**

I sammenheng med gang- og sykkelveg opparbeides belegning og overganger.

### **5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)**

Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering, og plantekasser.

### **5.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)**

Områder benevnt med o\_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder,

grøfter og snøopplag.

Langs o\_SKV2 kan det etableres lommer for varelevering, kiss og ride eller sykkelparkering i areal til annen veggrunn.

Det tillates etablert belysning og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet.

Områdene skal tilsås og beplantes med trær.

Der o\_SVG møter gatetun eller torg, skal grøntarealet avsluttes i flukt med tilgrensende fasadelinje mot gatetunet eller torget, slik at en helhetlig utforming av gatetunet ivaretas.

### **5.6 Torg, felt o\_ST**

Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen.

Torget skal utformes med fast dekke, benker og beplantning.

Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

### **5.7 Gatetun, felt o\_SGT1-5**

Arealet skal tilrettelegges som et byrom og møteplass med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres tydelige offentlige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

### **5.8 Gatetun, felt f\_SGT**

Området innenfor f\_SGT, skal tilrettelegges som et byrom og møteplass.

Helhetlig belegg med variasjon skal gå fra fasade til fasade.

### **5.9 Gangveg – felt f\_SGG**

Felt f\_SGG skal opparbeides som vist i plankart.

### **5.10 Gangveg – felt o\_SGG1-3**

Felt o\_SGG1-3 skal opparbeides som vist i plankart.

### **5.11 Fortau – felt o\_SF**

Felt o\_SF skal opparbeides som vist i plankart.

### **5.12 Sykkelanlegg – felt o\_SS**

Felt o\_SS skal opparbeides som vist i plankart. Der fortau møter gatetun eller torg, skal fortauets belegg avsluttes i flukt med tilgrensende fasadelinje mot gatetunet eller torget, slik at en helhetlig utforming av gatetunet ivaretas.

### **5.14 Parkeringsplasser – felt o\_SKH**

Kollektivholdeplasser langs o\_SKV1 og o\_SKV2 opparbeides som vist i plankart.

## **§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Tungasletta rundkjøring**

### **6.1 Kjøreveg (SKV), Fortau (SF), Gang-/sykkelveg (SGS) og Sykkelanlegg (SS)**

Feltene o\_SKV, o\_SF, o\_SGS, o\_SS, o\_SVT, o\_SVG skal opparbeides som vist i plankartet og etter plan godkjent av vegeier.

Fortau, gang-/sykkelveg skal være universelt utformet.

Det skal etableres løsninger for å infiltrere /drenere og lede bort overvann, dimensjonert for å takle styrtregn og forebygge erosjon.

Der tilfart til rundkjøringen er utformet med to kjørefelt må avbøtende tiltak som trafikkøy eller opphevet gangfelt opparbeides.

Det skal vektlegges god fartsdemping sikt og forsterket oppmerksomhet mot disse gangfeltene.

Det tillates etablert støttemur ved fortau og sykkelveg der disse ligger nær ravinen.

Utforming av støttemur se § 4.7.1

### **6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt o\_SVT**

Annen veggrunn, teknisk anlegg er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Det tillates etablert belysning, og nedgravd teknisk infrastruktur innenfor arealet.

Det skal etableres vegetasjon i midten av rundkjøringen, ikke høyere enn at all sikt ivaretas.

### **6.3 Annen veggrunn – grøntareal, felt o\_SVG**

Annen veggrunn benevnt med o\_SVG er offentlig sideareal til gangveg (o\_SGS). Det tillates benyttet til belysning, snølagring, grøft og nedgravd teknisk infrastruktur innenfor arealet.

Det skal etableres gatetrær i o\_SVG. Gatetrær skal danne en helhetlig rekke i gata.

God sikt må ivaretas for sykkelfeltet.

Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng før ferdigstilling av anlegget.

#### **6.4 Flomvei – Tungasletta rundkjøring**

Flomvei over ny kjøreveg fra Tungasletta må ivaretas.

Teknisk plan for sikker flomvei samt sikkerhet rundt OV-ledning skal på forhånd godkjennes av Trondheim kommune.

#### **6.5 Bygge- og anleggsfase – Tungasletta rundkjøring**

##### 6.5.1

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

##### 6.5.2

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før utbyggingstiltak igangsettes.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2021.

Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

##### 6.5.3

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støy og støvdemping.

##### 6.5.4

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

## **§7 GRØNNSTRUKTUR**

### **7.1 Naturområder – felt o\_GN – Hensynssone naturmiljø**

Arealene skal ikke opparbeides, med unntak av etablering av enkle sitteplasser langs turstier og gangveger.

Naturlig vegetasjon skal bevares.

Tursti o\_GT1 skal knytte seg til det offentlige gangvegsystemet. Turstien tillates justert for å tilpasses terrenget.

#### 7.1.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

Formålet med hensynssonen er å bevare området som hekkeområde for fugler.

Det tillates ikke å plassere byggverk innenfor hensynssonen.

Ved eventuell skade på området i forbindelse med utbygging, skal området restaureres/gjenopprettet.

Det tillates turveg innenfor o\_GN mellom felt BS5 og o\_BOP1. Turvegen skal legges inntil formålsgrænse til felt o\_BOP1.

### **7.2 Friområder – felt o\_GF1 –o\_GF5 og o\_GF7**

#### 7.2.1 Utforming og bruk

Arealene skal opparbeides med et grønt preg. Friområdene skal opparbeides som et slitesterkt anlegg, rikt på biologisk mangfold. Områdene skal opparbeides som blå-grønne strukturer med naturpreg, og fortrinnsvis stedeegne planter.

Det tillates oppført mindre installasjoner / bebyggelse innenfor friområdene o\_GF-o\_GF5 for lek, dyrking og annen rekreasjon som skal favne alle aldersgrupper.

Min 20% av arealene skal være soner hvor gjenetablerte naturtyper skånes, slik at de kan utvikle seg til ressursområder for biologisk mangfold. Her skal det også integreres tømmerstokker fra den unge gråor- og seljeskogen øst i planområdet som må flyttes.

#### 7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o\_GF5 til o\_GN.

Ved bekkeåpning skal det lages små våtmarksområder ved å demme opp bekken på flere steder. Små dammer/våtområder skal være egnet til fugleliv.

### **7.3 Friområder – felt f\_GF6**

Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg og henvendelse til stabbur og låve. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdet f\_GF6, kun mindre installasjoner for lek, dyrking og annen rekreasjon for alle aldersgrupper.

## **§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER**

### **8.1 Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bygg- og anleggsplass**

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor dette området som kan være til hinder for gjennomføring av det regulerte tiltaket.

Området tillates tilrettelagt med sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen.

I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

### **8.2 Bestemmelsesområde #2 – gangforbindelse**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom o\_ST1 og o\_SGG2. Forbindelsen skal ha gjennomgående utforming og materialbruk.

### **8.3 Bestemmelsesområde #3 – turvei i gørntdrag**

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides en offentlig turvei som beskrevet i Kvalitetsprogram datert 16.09.2021. (Vedlagt)

Turveien skal ha en bredde på maksimum 3 meter og utformes slik at det er tydelig at turveien er allment tilgjengelig, med enhetlig og gjennomgående utforming og materialbruk. Turveien skal kobles til øvrig tilliggende gangnett.

### **8.4 Bestemmelsesområde #4 – skolevei**

Innenfor bestemmelsesområde 4 skal det opparbeides allment tilgjengelig gangforbindelse som en del av skoleveg.

## **§9 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse**

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt med bebyggelse kan gis skal følgende være oppfylt:

- Planer for offentlige anlegg som kreves opparbeidet som følge av tiltaket skal være godkjent av Trondheim kommune.
- Eksisterende hovedvannledning nord for felt SKV2 skal være lagt i ny trase som ikke kommer i konflikt med det aktuelle feltet.
- Ledningsnett for eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med ny utbygging skal være omlagt.
- Samtidig med opparbeidelse av SGT4 og SGT5 skal det sikres en midlertidig sykkelforbindelse gjennom Brøset sør, som kobler disse gatetunene sammen med sykkeltilbudet langs Granåsvegen.

## 9.2 Generelle rekkefølgekrav for gatetun (felt o\_SGT1-5, f\_SGT)

Før midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt skal følgende være oppfylt:  
Opparbeidet gruslagt gangforbindelse på min. 3 meter gjennom gatetun

## 9.3 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Tabell 1 – Følgende infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til detaljert utomhusplan før bebyggelse innenfor det enkelte delfelt gis brukstillatelse:

Felt	o_SKV1 med fortau og sykkelveg Brøsetvegen fra kryss med Sigurd Munns veg og forbi felt B1 (Bolig nr.150 innenfor gjeldende felt)	o_SKV2 Brøsetjordet med fortau og sykkelveg og o_SKH bussholdeplasser	o_SKV3 med tilhørende fortau Sigurd Munns veg (Bolig nr 250 innenfor gjeldende felt)	o_ST Torg	Bekk med kantsoner og turvei i o_GF2 - o_GF5
B1	X				X
B2	X				X
B3	X				X
B4	X				X
BS4		X	X		
BS3		X	X		
BS2		X	X	X	
BS1		X	X	X	
BS5		X	X	X	X
O_BOP1	X	X	X	X	X

- o\_SKV1 med fortau og sykkelveg, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 150 i felt B1-B4 til sammen.
- o\_SKV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 250 innenfor felt BS1-BS5.
- Koordinering med Bromstadruta skal dokumenteres i utomhusplan ved relevant rammetillatelse for infrastruktur.
- Løsning for snumulighet i o\_KV2, som skal løses i plan for Brøset sør, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Tabell 2 - Følgende infrastruktur skal være opparbeidet iht. detaljert utomhusplan før bebyggelse innenfor det enkelte delfelt gis brukstillatelse:

Felt	o_SGT1	o_SGT2	o_SGT3	o_SGT4	o_SGT5	f_SGT
B1			X			
B2		X	X			

B3	X	X				
B4	X					X
BS4						X
BS3					X	
BS2					X	
BS1				X		
BS5						
O_BOP1				X		

#### 9.4 Opparbeidelse av rundkjøring

Rundkjøring på Tungasletta(o\_SVT) ved innkjøring til Brøsetjordet skal være utvidet til tofeltskjøring, og opparbeidet ved bolig nummer 240, i henhold til plankart, med tilliggende funksjoner.

#### 9.5 Opparbeidning av grønnstruktur

Bekk med kantsoner og turvei (bestemmelsesområde #3) i o\_GF2-o\_GF5 skal opparbeides samtidig med vei o\_SKV1.

Friområde f\_GF6 opparbeides samtidig som tilgrensende byggeområder, og skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor de tilgrensende feltene.

o\_SGG1- o\_SGG3 skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av tilgrensende friområde.

#### 9.6 Før ferdigattest

Før ferdigattest for boliger kan gis skal følgende anlegg være ferdigstilt:

- Tilhørende uteoppholdsarealer innenfor feltet.
- Offentlige friområder/park som grenser inn mot feltet, samt de friområder/parker som ifølge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
- Sidearealer i form av annen veggrunn/grøntareal langs offentlige gang-/sykkelveger som ifølge punkt 9.3 kreves opparbeidet før brukstillatelse for bygget kan gis.
- Tilhørende fellesarealer for boliger i henhold til punkt 4.1.9.

#### 9.7 Skolekapasitet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).



**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

- Kvalitetsprogram, datert 20.12.2023