



Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på bakken merket Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst gnr/bnr 5/22, 5/29, 6/18, 12/43 m.fl., datert 3.4.2020, senest endret 4.12.2023, og plankart under bakken sist datert 4.12.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på Leangen med transformasjon av arealene langs Falkenborgvegen.

Området Vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Området Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/tjenesteyting/kontor/forretning (BKB2 og BKB4)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Næring/tjenesteyting/kontor (BKB3)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting (BKB5 og BKB6)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB7 gnr/bnr 5/31. For BKB7 gjelder bestemmelsene i reguleringsplan r20120032 Falkenborgvegen 36 gnr/bnr 5/31)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (SKV)

Fortau (SF)

Torg (ST)

Gatetun (SGT)

Postadresse:

ORGN AVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Erling Skakkes gate 14

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Gangveg/gangareal (SGG)
Sykkelveg/-felt (SS)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Grønnstruktur:
Blå/grønnstruktur (BG)
Park (GP)

Hensynssoner
Sikringssone VA-anlegg (H190)

Bestemmelsesområder
Bestemmelsesområde #1 (vendehammer)
Bestemmelsesområde #2 (renovasjonsanlegg)
Bestemmelsesområde #A2 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Offentlige og felles gater skal utformes i tråd med krav om offentlige anlegg. Utformingen av offentlige areal skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

Bebyggelse langs Falkenborgvegen skal ha åpne og inviterende fasader mot gata.

Parkeringsanlegg, lager, boder og andre funksjoner som ikke bidrar med inviterende aktivitet, tillates ikke med fasader mot offentlige gater, plasser og torg.

§ 3.1.2 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende unntak. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > (større\ enn)\ 55\ dB$ på fasade fra alle støykilder, skal hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå.

For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > (større\ enn)\ 60\ dB$ på fasade fra alle støykilder, skal hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå.

For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > (større\ enn)\ 65\ dB$ på fasade fra alle støykilder, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot fasade med tilfredsstillende støynivå.

Det tillates ikke boliger med samlet støynivåer $L_{den} > (større\ enn)\ 70\ dB$.

For inntil 7 % av boenhetene, i gul støysone, tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side (gjelder primært hjørneleiligheter). Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke. Det tillates ikke ensidige ettroms boenheter mot gul støysone, med kun dempet fasade.

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

Videregående skole tillates etablert i rød og gul støysone, med utendørs støynivå på fasade inntil $L_{den} 70\ dB$, forutsatt tilfredsstillende innendørs støynivåer og tilgang til uteareal med tilfredsstillende støynivå.

Før en eventuell plassering av støyende tjenesteaktivitet/næringsaktivitet (som for eksempel treningssenter) rett under/nært boliger kan tillates, skal det utarbeides en tiltaksplan for å sikre lyd kvalitet i boligene. Tiltaksplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Offentlig park o_GP skal ha støyskjermede soner (stille soner) som utgjør minimum 25 % av parkområdet.

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2 i T-1442-2021.

Det tillates ikke varelevering mellom kl. 23 og kl. 07. Varelevering til videregående skole skal primært foregå utenom elevenes brukstid, eller i tidsrommet kl.09-11.

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 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

§ 3.1.3 Luftkvalitet og støv

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn.

Tilfredsstillende luftkvalitet og støv skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.4 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold.

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 m.

Omfang og plassering av nettstasjoner skal avklares med netteier. Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

§ 3.1.5 Eksisterende bebyggelse

Med søknad om tillatelse til rivning av eksisterende bebyggelse skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksteriør. Fotodokumentasjonen skal vise bygningene fra bakkeplan og fra luften.

§ 3.1.6 Overvannshåndtering

Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal integreres i parkområder, uterom for boliger, torgfunksjoner og i område definert til annen veggrunn i Falkenborgvegen.

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ ledningsnett.

Ved søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen. Overvannstiltak skal planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om igangsatt tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Overvannshåndtering skal inngå i utomhusplan og i teknisk VA-plan, og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.1.7 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området i tillegg til detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle delfeltet.

Detaljert utomhusplan skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, felles uterom, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal og eventuelle støydempende tiltak.

Utomhusplan skal vise areal for varelevering og renovasjonskjøretøy med sporingskurver.

§ 3.1.8 Adkomst

Adkomst til de ulike delfeltene skal skje via Falkenborgvegen (o_SKV1).

Adkomst til parkeringskjeller for felt benevnt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4 og BKB5 skal skje via f_SKV3.

Adkomst til varelevering og renovasjon for felt BKB1, BKB2 og BKB3 skal skje via f_SKV3 og f_SKV4.

Adkomst til varelevering og renovasjon for felt benevnt BKB4 og BKB5 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av bebyggelsen mot Innherredsveien med adkomst via f_SKV5.

Adkomst til varelevering og renovasjon for felt benevnt BKB6 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av hotellet mot Innherredsveien, med adkomst via felles kjøreveg f_SKV5.

Adkomst til varelevering og renovasjon for o_BOP skal skje via o_SGT.

Adkomst til parkeringskjeller for felt B skal skje via o_SKV2.

Adkomst til renovasjonsanlegg (bestemmelsesområde #2) skal skje via f_SKV3 og f_SKV4.

§ 3.1.9 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 hele planområdet. Den skal også redegjøre for tilkoping til eksisterende parkering under Sirkus shopping.

§ 3.1.10 Parkering

Bilparkering for personbiler skal etableres i parkeringskjeller. Unntak gjelder ny videregående skole, hvor inntil 6 parkeringsplasser inklusiv to HC-parkering kan etableres på bakkeplan.

Det skal legges til rette for at det kan etableres ladestasjoner for el-bil og el-sykel i p-kjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede. HC-parkeringsplasser skal plasseres i nærheten av heis.

For boligareal og areal med kombinasjonsformål gjelder følgende:

Minimum halvparten av sykkelparkering skal etableres i p-kjeller. Sykkelparkering på bakken skal tilrettelegges slik at sykler kan stå under tak.

Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter for sykler i p-kjeller og på bakken. Minimum 10 % av sykkelparkering innenfor hvert felt skal være egnet for større transportsykler.

Sykkelparkering for transportsykler skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller.

Total parkeringsdekningen for bil skal maksimalt være 747 plasser innenfor hele området, og fordeles slik:

Bolig: Minimum 0,3 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet

Forretning og service: Maks 1,25 p-plasser per 100 m² BRA

Kontor: Maks 0,5 p-plasser per 100 m² BRA

Hotell: Maks 2 p-plasser per 10 rom

Skole: Maks 6 besøkplasser inklusiv 2 HC plasser

I forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller skal det etableres eget felt for sykkel.

Parkering for sykkel skal være:

Bolig: Min. 3 p-plasser per boenhet.

Minimum 10 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

Forretning og service: Min. 2 p-plasser per 100 m² BRA

Kontor: Min. 2 p-plasser per 100 m² BRA

Hotell: Min. 2 p-plasser per 10 rom

Skole: Min. 48 p-plasser per 10 årsverk

§ 3.1.11 Renovasjon

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avfallssugsterminal på minimum 300 m² BRA skal plasseres innenfor felt benevnt BKB1 og BKB2, og innenfor bestemmelsesområde #2.

Størrelse og kapasitet på terminalen skal godkjennes av Trondheim kommune.

I tillegg til stasjonært avfallssug skal det etableres minst to returpunkt (o_BRE) med nedgravde containere for avfall som ikke kan gå i avfallssug. Plassering av nedkast til avfallssug, og returpunkt med nedgravde containere, skal fremgå av utomhusplan.

Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt i 50 meters avstand fra hovedinngang til bolig. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

Avfallssugsterminal skal være i drift før det gis brukstillatelse for bolig nr. 50 innenfor planområdet.

Avfall fra næringsvirksomhet skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen tomt.

Avfall fra videregående skole kan tilknyttes stasjonært avfallssug. Innkast til skolen skal i så fall plasseres innendørs, og i tillegg skal avfallsløsning for papp etableres.

§ 3.1.12 Oppstillings-/reguleringsplasser for buss

Innenfor områder benevnt som o_SVT skal det legges til rette for oppstillings-/reguleringsplasser for buss.

Sjåførfasiliteter kan etableres og integreres i første etasje i bebyggelse mot Falkenborgvegen, innenfor BKB2 eller BKB4.

Inntil 2029 skal det sikres plass til bussoppstilling, godkjent av AtB, innenfor området som en erstatning for dagens område (på brannstasjonstomta gnr/bnr 6/8).

Det tillates at plass til bussoppstilling flyttes innenfor området, etter som området bygges ut.

§ 3.1.13 Varelevering

Varelevering til videregående skole o_BOP skal skje i et lukket varemottak integrert i bebyggelsen med adkomst via gateun o_SGT.

Varelevering til BKB1 og BKB2 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av bebyggelsen med adkomst via f_SKV3 og f_SKV4.

Varelevering til BKB3 skal skje via f_SKV3.

Varelevering til BKB4 og BKB5 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av bebyggelsen mot rv. 706, med adkomst via felles kjøreveg f_SKV5.

Varelevering til felt BKB6 skal skje i et lukket varemottak i bakkant av hotellet mot rv. 706, med adkomst via felles kjøreveg f_SKV5. Rigg til scene vil skje i egen oppstillingslomme langs f_SKV5.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og innenfor maks gesimshøyder som angitt på plankartet.

Mindre bygg og konstruksjoner (sykkelskur, HUB etc.) med BRA inntil 100 m² per bygg/konstruksjon tillates plassert utenfor byggegrense.

Boligbebyggelse nord for Falkenborgvegen skal organiseres i form av kvartaler og tun. Det skal etableres kontor og næringsbygg mot rv.706 og Bromstadvegen, som støyskjerm for boligbebyggelse mot Falkenborgvegen.

Det tillates takoppbygg inntil 2,5 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv. Heisbygg og trapperom, som fremstår som en integrert del av fasaden, kan plasseres helt ut i fasadelivet og være inntil 3,0 meter over regulert høyde.

Parkeringskjeller skal etableres under terreng. Det tillates at p-kjellere mellom ulike felt tilknyttes/bygges sammen. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner. Nedkjøring til parkeringskjeller skal etableres som vist i plankart. Pil på plankartet anses som veiledende og kan avvikes ved mer hensiktsmessig plassering.

Adkomst til uterom til boliger over næringslokaler BKB2 og BKB4, som har to høye førsteetasjer, skal etableres via trapp fra minst en side. Trapp skal vende mot Falkenborgvegen og være

minimum 4 m bred. Det kan i tillegg etableres mindre trapp fra tilgrensende gate.

Det skal være egen inngangsdør til boligdel adskilt fra inngang til forretningslokale. All bebyggelse skal dimensjoneres for å kunne gi rom for takhager.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Samlet bruksareal skal ikke overstige 143 600m² BRA.

Maksimal utnyttelse (maks BRA) for det enkelte felt er angitt på plankartet. Areal helt under terreng som bilparkering, sykkelparkering, boder og annet fellesareal i kjellere skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal være 50 m² per 100 m² BRA boligformål. Det tillates ikke kjøring, ut over nytte- og nødtrafikk, innenfor uterom på bakkeplan.

Ved beregning av krav til uterom skal ikke areal til bilparkering, sykkelparkering, boder og annet fellesareal i kjellere, som er helt under bakken, medregnes.

Minst 50 % av samlet uterom innenfor hvert felt, skal være felles på bakkeplan, eller i gårdsrom over næringsetasje (BKB2 og BKB4). Minimum halvparten av felles uterom skal være solfylt og godt egnet til lek og allment opphold, også for de minste barna.

Felles uterom for småbarnslek skal plasseres innenfor 50 m avstand fra alle inngangsdører til hver boligblokk.

Felles uteoppholdsareal som ikke oppfylles på terreng kan legges på takterrasse der det er næringslokaler i første etasjer (BKB2 og BKB4).

Uterommene skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, gangveger og plasser eller gater på bakkenivå.

Det skal etableres uterom på tak av videregående skole (felt o_BOP). Uterom på tak skal ved nødvendighet støyskjermes mot Bromstadvegen og jernbanen.

Det tillates uterom på takterrasser, men ikke på høyeste tak av bebyggelsen. Unntaket gjelder ny videregående skole.

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

Inntil 25 % av offentlig parkareal kan medregnes som del av felles uteoppholdsareal for boligene, primært innenfor BKB2 og BKB4. Parkareal kan ikke medregnes flere ganger som del

av felles uteoppholdsareal. Regnskap for uterom i offentlig parkareal skal følge rammesøknad for hvert enkelt byggefelt.

§ 4.1.4 Boligsammensetning

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 350 boliger.

Det tillates inntil 10 % ettromsleiligheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Det tillates 10-30 % toroms leiligheter innenfor hvert felt innenfor planområdet, og det skal være over 20 % fireroms eller større leiligheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

Det skal planlegges for flest mulig antall leiligheter over 51 m² for å ivareta krav til universell utforming.

§ 4.1.5 Forretning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 15 000 m² BRA.

Det tillates i tillegg etablert opp mot 3000 m² BRA areal for dagligvarehandel innenfor planområdet.

Minimum 60 % av forretningsarealet skal etableres innenfor felt BKB1 og BKB2, med åpen fasade og inngang mot Bromstadvegen og Falkenborgvegen.

§ 4.1.6 Utforming, material- og fargebruk

Bebyggelsen skal ha en variasjon i høyder og materialbruk/fargevalg som bidrar til en oppdeling av fasadene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

Svalgang mot offentlig veg tillates ikke.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B)

Felt B skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal ha varierte høyder. Mot Louiselyst gård skal bebyggelsen trappes ned til maks kotehøyde c + 52.

Mot o_GP skal bebyggelsen trappes ned til maks kotehøyde c + 52 langs hele byggegrensen.

Innenfor felt B skal det sikres areal på minimum 100 m² for et felles rom inkl. kjøkken og sanitæranlegg til bruk for sosiale sammenkomster for beboerne i boligbebyggelsen.

Fellesrom skal legges i første etasje mot offentlig park.

§ 4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Felt BOP er offentlig og skal benyttes til videregående skole/undervisning med tilhørende virksomhet.

Fasadene skal ha tydelige inngangssoner.

Uteområder på bakken skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet, med et trafiksikkert gang- og sykkeltilbud mellom innganger og nærmeste offentlige gang- og sykkeltilbud.

Det tillates lokale støyskjermingstiltak av uterom.

Bebyggelsen skal trappes ned mot boligbebyggelsen innenfor felt B, til maks kotehøyde c + 60,5.

Det skal opparbeides trygge og oversiktlige gang- og oppholdssoner langs byggets østside.

Uterom for skole kan etableres på tak. Det tillates støyskjerming av takterrasse. Det skal monteres tett rekkverk som fallsikring. Uterom som er delt på to eller flere takflater skal utformes med god tilgjengelighet mellom forskjellige nivåer.

Innenfor felt BOP kan det etableres mobilitets-HUB med sykkelhotell. I tillegg kan det legges til rette for sykkelparkering, el-sparkesykkelstativ etc. Det tillates funksjoner som sykkelverksted-/service, kafé mm.

Innenfor BOP tillates etablert inntil 6 parkeringsplasser på bakkeplan inklusiv to HC plasser.

Lokale støyskjermingstiltak og mindre bygg i forbindelse med mobilitets-HUB og sykkelparkering kan etableres utenfor byggegrense.

§ 4.4 Område for kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-BKB6)

§ 4.4.1 Generelt

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert regnskap for andel forretning i kombinert bebyggelse innenfor hvert av feltene BKB1-BKB6.

Fasader i førsteetasje som vender ut mot Falkenborgvegen skal i størst mulig grad være transparente og med utadrettede funksjoner.

§ 4.4.2 Arealbruk BKB1 – Forretning/kontor/tjenesteyting

Innenfor felt BKB1 tillates etablert forretning, kontor og offentlig-/privat tjenesteyting.

Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates.

§ 4.4.3 Arealbruk BKB2 – Bolig/tjenesteyting/forretning

Innenfor felt BKB2 skal det etableres bolig, forretning og offentlig-/privat tjenesteyting.

Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates.

Fra og med tredje etasje og oppover skal det etableres boliger.

Det skal etableres minst en trappeforbindelse fra uterom til boligene fra Falkenborgvegen med sidegater. Trappen skal ha minimum 4 m bredde og utformes med varierte plataer. Dette for å skape best mulig åpne forbindelser mellom gateplan og uterom/adkomst på tak over næringsbebyggelse.

§ 4.4.4 Arealbruk BKB3 – Næring/tjenesteyting/kontor

Innenfor felt BKB3 tillates etablert næring, offentlig-/privat tjenesteyting og kontor.

§ 4.4.5 Arealbruk BKB4 - Bolig/tjenesteyting/kontor/forretning

Innenfor felt BKB4 tillates det etablert bolig, offentlig-/privat tjenesteyting, kontor og forretning. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende tillates.

Fra og med tredje etasje og oppover skal det etableres boliger.

§ 4.4.6 Arealbruk BKB5 – Kontor/tjenesteyting

Innenfor felt BKB5 skal det etableres kontor og offentlig-/privat tjenesteyting.

§ 4.4.7 Arealbruk BKB6 – Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting

Innenfor felt BKB6 skal det etableres hotell med tilhørende fasiliteter, herunder overnatting, bevertning og konferansesenter. Innenfor felt BKB6 tillates også etablert kontor og offentlig-/privat tjenesteyting.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området skal være offentlig og benyttes til felles oppsamlingspunkter/returpunkter for større fraksjoner som papp, glass og metall.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Kjøreveg (SKV1-SKV6)

Kjøreveg benevnt med o_SKV1 og o_SKV2 skal være offentlig.

Kjøreveg benevnt med f_SKV3 og f_SKV4 skal være felles for feltene benevnt som BKB1, BKB2 og BKB3.

Kjøreveg benevnt med f_SKV5 skal være felles for feltene benevnt som BKB4, BKB5 og BKB6.

§ 5.2 Fortau (SF1 - SF15)

Fortau benevnt med o_SF skal være offentlig. Fortau benevnt med f_SF skal være allment tilgjengelige.

§ 5.3 Torg (ST1, ST2 og ST3)

Torg benevnt med f_ST1, f_ST2 og o_ST3 skal være allment tilgjengelige og utformes som oversiktlige møteplasser.

Torg f_ST1 kan ha kunst/installasjon og/eller vanninstallasjon. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr/kunst/beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

På torgene skal det legges til rette for parkering av sykler.

Torg benevnt med o_ST3 skal opparbeides med særlig vekt på opphold og aktivitet. Det skal tilrettelegges for flere små uteplasser og møblering. Det skal opparbeides mindre lokale tiltak for å sikre områder med stille soner.

Innenfor o_ST3 kan det etableres mobilitetsHUB med sykkelhotell. I tillegg kan det legges til rette for sykkelparkering, el-sparkesykkelstativ etc. Det tillates funksjoner som sykkelverksted-/service, kafé mm.

§ 5.4 Gatetun (SGT) Gatetun (o_SGT) skal være felles for feltene benevnt som o_BOP og B. Gatetun skal utformes med prioritering av myke trafikanter og tilrettelegges for begrenset kjøring. Det tillates kjøring til skolen, samt kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon og kjøretøy for drift av bygningene.

§ 5.5 Gangveg/gangareal (SGG)

Gangveg/gangareal o_SGG1-o_SGG4 skal være offentlig.

Gangveg/gangareal f_SGG5 skal være felles for BKB1 og BKB2. Gangvegen/gangarealet skal utformes som en trapp, med minimum bredde på 4 m, og være en del av en åpen gangforbindelse mellom Falkenborgvegen og uterom for boliger over andre etasje.

§ 5.6 Sykkelveg/-felt (SS)

Sykkelveg/-felt o_SS1-o_SS4 skal være offentlig.

§ 5.7 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

Området benevnt som o_SVT1 – o_SVT4 kan benyttes som bussoppstilling og plass til tidsregulering for buss. Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering og plantekasser. Disse skal ikke hindre mulighet for bussoppstilling.

§ 5.8 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Områder benevnt med o_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført støttemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Områdene skal tilsås eller beplantes.

Områder benevnt med o_SVG1 - o_SVG6 kan fungere som åpen lokal overvannshåndtering (LOD) og fremstå som et grønt innslag i gateløpet. Innenfor område o_SVG7 skal det oppføres ledegjerde/sikkerhetsgjerde mot Bromstadvegen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park (o_GP)

Felt benevnt med o_GP skal være offentlig og tilrettelegges som park med plass for opphold og aktivitet. Parken skal inneholde løsninger for lokal overvannshåndtering. Parken kan ha kunst/installasjon og/eller vanninstallasjon, og ha områder tilrettelagt for lek for alle aldersgrupper.

Parken skal opparbeides med særlig vekt på opphold og aktivitet. Det skal tilrettelegges for flere små uteplasser og møblering.

Det skal opparbeides mindre lokale tiltak innenfor o_GP for å sikre områder med stille soner. Innenfor o_GP tillates ikke etablert anlegg som skatepark, ballbinge, basketball og lignende aktiviteter som generer støy.

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan som viser hvordan o_GP skal utformes.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal utomhusplan for offentlige parker være godkjent av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner

§ 7.1.1 Sikringssone – VA-anlegg (H190)

Innenfor sikringssonen tillates ikke bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold. Innenfor sikringssonen tillates overbygg uten fundament, med fri høyde minimum 4,0 meter.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 – vendehammer

Området skal benyttes til vendehammer tilknyttet f_SGT. Mindre justering av plassering tillates for å kunne tilpasse seg bygg og situasjon.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2 – renovasjonsanlegg

Området skal benyttes til renovasjonsanlegg (sentralt søppelsuganlegg) i tilknytning til f_SKV3 og f_SKV4.

§ 8.3 Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (#A2)

Området merket som bestemmelsesområde #A2 på plankartet kan benyttes til rigg- og

anleggsområde i anleggsperioden for hovedsykkelveg Gildheimkrysset – Leangen stasjon regulert i planid r2020021.

Innenfor bestemmelsesområdet kan det settes opp kran, mellomagres masser, materialer, maskiner, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget.

Etter avsluttet anleggsperiode skal alle midlertidige områder istandsettes, og tilbakeføres til regulert formål.

Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av det er ferdigstilt.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Adkomst for anleggstrafikk skal etableres fra Falkenborgvegen og legges over ubebygde areal innenfor planområdet. Anleggsveg fram til anleggsområdet skal ha fast dekke.

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg og sikker gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet før det gis brukstillatelse.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Adkomst til til Falkenborgvegen 35C skal sikres i hele anleggsperioden.

§ 9.2 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor første felt skal det utarbeides et forprosjekt for vann og avløp (VA) for hele planområdet, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Teknisk plan for VA skal være godkjent før tillatelse til igangsetting gis. Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune. Tekniske planer skal være godkjent før relevant igangsettingstillatelse.

Teknisk plan for helhetlige avfallsløsninger innenfor planområdet, skal godkjennes av Trondheim kommune, før relevant igangsettingstillatelse.

§ 9.3 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9.4 Geotekniske forhold

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning godkjent av Trondheim kommune. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 9.5 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensingsforskriftens 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.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Teknisk plangodkjenning av byggeplan for kjøreveg med tilhørende fortau, sykkelveg/-felt og annen veggrunn skal foreligge før tiltak gjennomføres.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann og avløp, avfallsløsning, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte felt.

Følgende infrastruktur skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor det enkelte felt kan tas i bruk:

Rekkefølgekrav infrastruktur

Rekkefølgekrav infrastruktur

Felt	Kjøreve- g SKV Gatetu- n SGT	Forta- u SF	Torg ST	Gangveg/gangar- eal gågate SGG	Sykkelveg /-felt SS	Annen veggrun- n SVG	Annen veggrun- n SVT	Renovasj- on BRE
Bop	o_SKV1 o_SGT	o_SF1	o_ST 3	o_SGG1	o_SS1	o_SVG1	-	
B	o_SKV1 f_SGT o_SKV2	o_SF2 o_SF3 o_SF4	-	o_SGG2	o_SS2	o_SVG2 o_SVG3		o_BRE1
BKB 1	o_SKV1 f_SKV3	o_SF1 4	-	f_SGG5	-	o_SVG7	o_SVT1	-

	f_SKV4							
BKB 2	o_SKV1 f_SKV3 f_SKV4	o_SF1 4	f_ST 1	-	-	-	o_SVT2	o_BRE2
BKB 3	-	-	-	-	-	o_SVG8	-	-
BKB 4	o_SKV1 f_SKV5	f_SF1 1 o_SF1 2 f_SF1 3	-	-	-	o_SVG9	o_SVT3	-
BKB 5	o_SKV1 f_SKV5	o_SF1 1 o_SF1 2	-	-	-	o_SVG9	-	-
BKB 6	o_SKV1 f_SKV5	o_SF9 o_SF1 0	f_ST 2	-	-	o_SVG1 0	o_SVT4	-

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før første bolig innenfor planområdet kan tas i bruk.

Sammen med første søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges en anleggsplan som viser at trafikkavvikling er ivaretatt gjennom anleggsperioden – og at forutsatt oppdeling av tiltak er hensiktsmessig i forhold til trafikkavvikling også i kommende byggetrinn.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges en faseplan for kollektiv/midlertidig bussoppstilling innenfor planområdet.

§ 10.2 Opparbeiding av torg o_ST3

Før undervisningsareal innenfor planområdet kan tas i bruk, skal o_ST3 være ferdig opparbeidet. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for ev. nødvendige tiltak for skjerming av støy på torget (stille soner).

§ 10.3 Opparbeiding av park o_GP

Før bolig nr. 120, eller undervisningsareal på videregående skole, innenfor planområdet kan tas i bruk, skal o_GP være ferdig opparbeidet.

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy i park (stille soner).

§ 10.4 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk.

Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt. Felles uterom skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor tilhørende boligfelt kan tas i bruk.

§ 10.5 Støytiltak

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for ev. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk.

§ 10.6 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 10.7 Handel

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge forslag til plassering av handel og kulturtilbud innenfor hvert felt.

§ 10.8 Miljøoppfølging

Før første igangsettingstiltak innenfor området skal det foreligge en dokumentasjon eller tiltaksplan for håndtering av forurensning i grunn, godkjent av Trondheim kommune.

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensingsforskriftens 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.

§ 10.9 Midlertidig bygge- og anleggsområde #A2

I anleggsperioden for hovedsykkelveg Gildheimkrysset- Leangen stasjon, r20200021, skal Statens vegvesen ha tilgang på rigg- og anleggsområde tilsvarende ca. 2 400 m² hvorav halvparten av dette arealet skal ligge innenfor bestemmelsesområde #A2.

Den andre halvparten av riggområdet skal etableres innenfor reguleringsavgrensningene for Leangen øst, planid r20190028. Arealene skal være tilgjengelig fram til hovedsykkelvegen er ferdig bygd.

Gang- og sykkelvegbrua, som regulert i planid r20200021, skal være ferdig bygd før rigg- og

anleggsområde kan tilbakeføres til boligformål B.