



**Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m.fl. detaljregulering  
Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.10.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 14.12.2023

Dato for siste revisjon etter vedtak : 21.12.2023

**§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to stk plankart (over og under grunnen) merket Asplan Viak AS, datert 26.06.2020, senest endret 02.10.2023.

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planen er etablering av et boligområde mellom Lundåsen og Øvre Solberg. Området reguleres til følgende formål:

Plankart 1 – Regulering på grunnen:

*Bebyggelse og anlegg*

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (1113)

Annen privat tjenesteyting: Servering /virksomhet med allmennyttig formål (1169)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning (1801)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/tjenesteyting (1803)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun (2014)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn –tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

*Grønnstruktur*

Blågrønnstruktur (3002)

Turveg (3031)

Postadresse:

ORGNVN

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](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

*Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift*  
Landbruk (5100)

#### *Bestemmelsesområder*

#1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (forurenset grunn)

#2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (stenging av veg)

#3 Midlertidige bygge- og anleggsområder

#### *Hensynssoner*

Sikringssone – frisikt (H140)

Bevaring naturmiljø (H560)

#### Plankart 2 – Regulering under grunnen:

##### *Bebyggelse og anlegg*

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Bolig/forretning (1801)

#### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Parkeringshus/-anlegg (2083)

### **§ 3      GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Offentlige og felles formål**

Areal merket o\_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f\_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet hvis ikke annet er angitt.

#### **§ 3.2 Utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for delfeltet tiltaket skal skje i, inkludert alt uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, grønnstruktur, dyrkingsareal, plassering av fordrøyingsanlegg, utforming av vegger, gatetun, gangveger og snarveger, trapper, støttemurer, heis, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, HC-parkering på bakken, lekeplasser, oppholdsareal- og rekreasjonsareal, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, støttemurer, vinterbruk med snølagring, atkomst for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

#### **§ 3.3 Tilrettelegging for økt biologisk mangfold**

Det skal gjennom planområdet etableres habitater som kan bedre forhold for dyr og insekter. Ved opparbeidelse, forbedring eller restaurering av nye grøntområder skal det benyttes arter som er naturlig hjemmehørende i norsk natur og lokalmiljøet. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter. På grønnstruktur skal det i hovedsak etableres artsrik slåtteeng.

### **§ 3.4 Overvannshåndtering**

Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal integreres i grønnstrukturen. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming.

### **§ 3.5 Adkomst**

Gatetun f\_SGT1 og f\_SGT2 skal kun benyttes til nødvendig tilbringertjeneste, varelevering, utrykning og service/HC. Det tillates ikke bakkeparkering.

### **§ 3.6 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.

Bygge- og anleggsfase: Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2016 for støyende arbeider må følges.

### **§ 3.7 Parkering**

#### **§ 3.7.1 Parkering:**

Parkering skal løses som parkeringskjeller i f\_SPH1 og f\_SPH2. Parkeringskjeller skal etableres med maksimal utstrekning som vist på plankart under grunnen. Parkeringsanlegg kan inneholde parkering og boder for boligene, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner. Innkjøring til parkeringsanlegg skal plasseres som vist med pil på plankartet. Det skal være minst to trapperom, og løfteplattform/heis fra parkeringskjeller f\_SPH1 til torg f\_ST1.

Det skal settes av 0,06 parkeringsplasser til personer med nedsatt bevegelsesevne per boenhet.

Det skal tilrettelegges for lademuligheter og plass til transportsykler, sykkelvogn og andre større, tyngre sykler, samt etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken. Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak. Minimum 15% av plassene skal være minst 1 meter brede og 2,6 meter lange for å gi plass til sykkelvogner og lastesykler.

#### **§ 3.7.2 Parkeringskrav:**

Bolig

Det skal anlegges minimum 0,5 parkeringsplasser og maksimum 0,9 parkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet.

Det kan etableres parkeringsplasser til bilpoolordning. En stk. bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 7 p-plasser. Parkeringskravet skal likevel ikke være mindre enn minimum 0,5 parkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> boligformål eller boenhet. Bilpoolplasser må tinglyses for fradrag i parkeringskrav.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller 70m<sup>2</sup> BRA for bebyggelse innen BBB og BKB. Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller 70 m<sup>2</sup> for bebyggelse innen BKS. Småhusbebyggelsen skal tilrettelegges med egen sykkelparkering knyttet til hver enhet. Alle småhus skal ha minst en plass dimensjonert for lastesykkel under tak.

Forretning:

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser og maksimum 4 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.

Det skal anlegges minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning.

Barnehage:

Det skal anlegges minimum 7 biloppstillingsplasser til barnehage.

For barnehagen skal det anlegges minimum 22 sykkelparkeringsplasser, 5 sykkelvognplasser, hvorav halvparten overdekket eller i bod.

Gjesteparkering/service:

Det skal anlegges minimum 10 biloppstillingsplasser til gjesteparkering/service. Disse skal plasseres nærmest innkjøringen til p-kjelleren.

### **§ 3.8 Varelevering**

Varelevering skal foregå fra o\_SKV1 og f\_SPH1, og tillates til torg f\_ST1 gjennom gatetun f\_SGT1.

### **§ 3.9 Avfallshåndtering**

Boliger og barnehage skal tilknyttes stasjonært avfallsuganlegg innenfor reguleringsplan for Øvre Solberg (r20130068). For barnehage BKB2 skal det etableres nedgravd container for papp og papir, eller papp-presse innendørs.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget, skal plasseres innen o\_BRE for alle boenheter innenfor planen.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Dersom næringsavfallet plasseres utomhus skal dette være nedgravde løsninger.

### **§ 3.10 Energianlegg**

Det tillates etablert nettstasjoner innenfor planområdet i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates integrert i bebyggelsen i planområdet. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold. Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 meter.

Tekniske løsninger skal redusere energi- og effektbehovet. Lokale fornybare energiresurser, inkludert supplerende oppvarmingskilder, skal benyttes.

### §3.11 Terrengetilpasning

Innenfor planområdet tillates terrengbearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt. Hvert detaljprosjekt/felt skal ha en terrengbearbeiding som sikrer gode overganger mellom feltene/de ulike formålene. Det tillates skjæring og fylling for vei.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Fellesbestemmelser

#### § Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrense.

Det tillates at balkonger innenfor BKB1-2 og BBB1-4 krager inntil 1,5 meter utenfor byggegrense, men ikke ut over offentlig formål eller barnehagens uteområde (BKB).

Innenfor byggeområdene tillates tilhørende funksjoner som inkluderer blant annet: parkering, nedkast for avfallssug og fordrøyningsanlegg. Utvendige boder, heiser, trapper og åpne overbygde areal som sykkelkur e.l, tillates plassert utenfor byggegrense.

Uteareal på dekke over parkeringskjeller skal ha jordoverdekning på inntil 0,8 m der det skal plantes større busker og trær.

#### § Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 345 boenheter og maksimum 414 boenheter innen planområdet.

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 46 005m<sup>2</sup>, fordelt på følgende delfelt som vist i tabell.

Felt	Maksimum tillatt BRA
BKS 1-12	11 780 m <sup>2</sup>
BKS 13-19	9 168 m <sup>2</sup>
BKS 20-22	3 356 m <sup>2</sup>
BBB 1	3 545 m <sup>2</sup>
BBB 2	3 335 m <sup>2</sup>
BBB 3-4	5 859m <sup>2</sup>
BKB1	3 844 m <sup>2</sup>
BKB2	4 718 m <sup>2</sup>
f_BAT	400 m <sup>2</sup>

Det skal ikke regnes BRA for tenkte horisontalplan.

Ved beregning av bruksareal BRA skal areal helt eller delvis under ferdig bearbeidet terreng ikke medregnes.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet, boligsammensetning, tilgjengelige boenheter og uteromsregnskap kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

### § Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte maks. høyder som angitt i plankartet.

Småhusbebyggelsen tillates i maks 3 etasjer inkludert sokkel. Småhusbebyggelsens makshøyde skal ikke overstige 11,5 meter fra høyeste del av planert terreng.

Tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 2 m over tillatt maksimum høyde, og utgjøre maksimalt 15 % av takflaten. Ved etablering av takterrasse innen BBB2 og BKB2 tillates det trappehus/heishus med maksimal høyde 3,5 meter over regulert tillatt byggehøyde. Minste avstand til fasadelivet skal være 1,3 meter.

Det tillates takterrasser med kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte maksimumhøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

### § Boligsammensetning

Det skal tilrettelegges for en variasjon av boenheter innen planområdet. Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet. Minst 50 % av boenhetene skal være 3-roms eller større, minst 20 % skal være 4-roms eller større.

### § Utforming av bebyggelse

Arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal ha høy kvalitet og varighet. Boligområdet skal framstå med en helhetlig utforming og arkitektonisk konsept. Det skal ved utforming og utbygging av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

- Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å bryte ned skalaen, slik at bygningsmassen framstår som ulike volum. Fargesetting, materialbruk og detaljering skal bidra til å redusere monotoni og fjernvirkning.
- Boenheter i 1. etasje som vender mot f\_ST1 skal ha privat forhage/uteplass.
- Småhusbebyggelsen skal ha varierte høyder og bidra til en helhetlig arkitektonisk utforming og variasjon.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord. Inntil 5 % av leilighetene kan være ensidig belyst mot øst. Boliger som har orientering med ensidig lysinnslipp fra øst skal ha kompenserende tiltak som minimum takhøyde på 270 cm, og fasadeutforming som sikrer utsyn og gode lysforhold.

Svalganger, heis og trappehus skal utformes som en integrert del av bebyggelsen, og skal ikke framstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengden skal ikke overskride 60 % av bygningskroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje. Det tillates ikke svalganger ut mot offentlige rom.

### § Uterom

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

Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag.

Felles uterom og lekeplasser tillates etablert på tak over parkeringsanlegg.

Uterommene skal utformes som sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og slik at de kan brukes til alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper i utomhusplan.

#### **§ 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1- BKS22)**

Delfeltene skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. I delfeltene skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse som flermannsboliger, kjedehus og rekkehus.

#### **§ 4.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-BBB4)**

Delfeltene skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. I delfeltene BBB1- 4 skal det etableres blokkbebyggelse. I bebyggelsens 1. etasje tillates det etablert fellesfunksjoner som treningsrom, verksted, hybel, forsamlingslokale mm.

Innenfor BBB3 og BBB4 skal øverste etasje (6.etasje) være inntrukket med minimum 2 meter fra fasadeliv på underliggende etasje. Trapp og heishus tillates helt ut mot fasadeliv.

#### **§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/forretning (BKB1)**

Innenfor felt BKB1 skal det etableres blokkbebyggelse. BKB1 skal benyttes til boliger og forretning med tilhørende funksjoner. Det tillates etablert dagligvare med inntil 600 m<sup>2</sup> BRA mot f\_ST1 eller o\_SKV1. Det skal etableres trapp og heis innen BKB1 mellom f\_SF3 og f\_ST1. Det tillates ikke etablering av bolig under kotehøyde 208 mot o\_SKV1 og f\_SF3.

Innenfor BKB1 skal øverste etasje (6.etasje) være inntrukket med minimum 2 meter fra fasadeliv på underliggende etasje. Trapp- og heishus tillates helt ut mot fasadeliv.

#### **§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/tjenesteyting (BKB2)**

Innenfor felt BKB2 skal det etableres blokkbebyggelse. BKB2 skal benyttes til boliger og barnehage med tilhørende funksjoner. I bebyggelsens 1. etasje tillates det etablert barnehage.

Utearealet skal utformes og tilrettelegges for barnehagen.

#### **§ 4.6 Servering/virksomhet med allmenntilgjengelig formål (f\_BAT)**

Innenfor f\_BAT skal det etableres grendehus /felleshus/fellesfunksjoner/servering for bydelen på inntil 400 m<sup>2</sup>. Bygningen tillates oppført med makshøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for heis til takterrasse tillates.

#### **§ 4.7 Uteoppholdsareal (f\_BUT)**

f\_BUT1, f\_BUT2, f\_BUT3, f\_BUT4 og f\_BUT5 skal benyttes til felles uteoppholdsareal for boligene innen planområdet, og tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper.

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

### **§ 5.1 Kjøreveg (o\_SKV, f\_SKV), fortau (o\_SF, f\_SF), gang- og sykkelveg (o\_GS1)**

o\_SKV1, f\_SKV2, o\_SF1, o\_SF2, f\_SF3, f\_SF4, o\_SF6 og o\_GS1 skal opparbeides som vist på plankartet. f\_SF5 skal opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter, og tillates opparbeidet som brokonstruksjon. o\_SKV1 og f\_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

### **§ 5.2 Gatetun (f\_SGT)**

f\_SGT1 og f\_SGT2 skal være felles for BKS1-22, BKB1-2 og BBB1-4 og f\_BAT og opparbeides som vist på plankartet. Nød- og nyttetransport tillates. Gatetunene skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas, og det er mulig å snu for mindre kjøretøy i forbindelse med innlagte møteplasser og kryss.

### **§ 5.3 Torg (f\_ST)**

Innen f\_ST1 skal det opparbeides torg/allmenning. Området skal være felles for alle boliger i planområdet. Arealet skal opparbeides med fast dekke. Uteareal på dekke over parkeringskjeller skal ha jordoverdekning på inntil 0,8 m der det skal plantes større busker og trær.

Det tillates nyttekjøring og varelevering. Det skal opparbeides forbindelse/trapp mellom f\_SF3 og f\_ST1, og heis til/fra parkeringskjeller.

Innen f\_ST2 skal det oppføres heis – og trappetårn, og bro, som forbinder heis og trapp med øvre terrengnivå, og det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Det tillates terrengmessig bearbeiding for innpassing av heis og universell utforming av adkomst på øvre og nedre nivå.

### **§ 5.4 Kollektivholdeplass (o\_SH)**

Innen o\_SH1 og o\_SH2 skal det opparbeides holdeplass for kollektiv. O\_SH1 tillates opparbeidet som busslomme med plassering av evt. leskur innen f\_ST2. o\_SH2 tillates opparbeidet som kantstopp med minimum 2,5 meter bredde.

### **§ 5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)**

o\_SVT skal brukes til tekniske anlegg rundt kollektivholdeplass. Innen o\_SVT tillates tekniske innretninger, herunder støttemur, rekkverk, skilt, fundamenter, ledninger i grunnen etc.

### **§ 5.6 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG, f\_SVG)**

o\_SVG og f\_SVG skal brukes til sideareal langs veg og fortau. Innen f\_SVG tillates etablering av grøntanlegg med beplantning og gatetrær, snøopplag og tekniske innretninger, herunder støttemurer, rekkverk, skilt, fundamenter, ledninger i grunnen, etc.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**



### **§ 6.1 Blågrønnstruktur (G)**

f\_G1-11 tillates benyttet som uteområder for bebyggelsen. Eksisterende trær, vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares, men kan suppleres med stedegen vegetasjon, frukttrær og nyttevekster. Det tillates tilrettelegging for lek og opphold som tar i bruk terreng/vegetasjon uten store terrenginngrep, som f. eks bål plass, naturlekeplasser, åpen fordrøyning, terrengløype, urban dyrking. Snarveger og stier tillates etablert innenfor områdene.

### **§ 6.2 Turveg (GT)**

f\_GT skal opparbeides som turveg med en bredde på min. 2,5 meter.

Det skal opparbeides felles snarveier gjennom delfeltene. Det skal opparbeides snarveger mellom følgende punkt:

- mellom f\_ST1 og f\_SF5, via f\_G2, f\_G4 og f\_BAT
  - mellom f\_GT og f\_ST1, via f\_SGT2, f\_G10, f\_G9 og f\_BUT3
- Snarvegene skal opparbeides med bredde på min. 1,5 meter.

For strekninger lengre enn 35 meter, der helning er brattere enn 7 %, skal det anlegges hvilerepos og benk på strekningen. Det skal installeres håndløper i de bratteste og lengste partiene som sikrer framkommelighet på vinterstid. Det tillates bruk av trapp.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **§ 7.1 Landbruksformål**

Områdene skal benyttes til landbruk.

## **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§ 8.1 #1 Forurenset grunn**

Det skal gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser av området. Det tillates ny opparbeidelse av terreng som samsvarer med tilliggende områder.

### **§ 8.2 #2 Stenging av veg**

Innen #2 skal det etableres vegstenging/fysisk sperre. Det tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy. Fysisk sperre kan utformes som bom/pullerter eller liknende med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Det må sikres alternativt areal for snøopplagring for beboerne i Jakob Vingsands veg.

### **§ 8.3 #3 Midlertidige anlegg- og riggområder**

Arealer innen bestemmelsesområdene tillates benyttet til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden. Areal kan også brukes til mellomlagring av masser.

Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk etter endt anleggsperiode. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse utsettes til neste års anleggssesong for sesongavhengige arbeider.

## **§ 9 HENSYNSSONER**

### **§ 9.1 Frisikt**

Det tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

### **§ 9.2 Bevaring naturmiljø (H560)**

Eksisterende trær innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø skal i størst mulig grad bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type/stedegen vegetasjon. Død ved skal imidlertid spares av hensyn til arts mangfold.

Det tillates opparbeiding av kryssende turveg (snarveg) med inntil 2 meters bredde.

## **§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 10.1 Tekniske planer**

Forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet skal være godkjent av Trondheim kommune, før prosess med teknisk plangodkjenning for første delfelt.

Før søknad om igangsettingstillatelse skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

Ved relevant søknad skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

### **§ 10.2 Avfall**

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Avfallssuganlegg skal være etablert før bolig nr 51 får brukstillatelse. Ferdigstillelse på avfallssuget skal følge utbyggingstakten. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak. Midlertidig løsning skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

### **§ 10.3 Disponering av matjord**

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan godkjent av landbruksfaglig enhet i Trondheim kommune for disponering av matjord. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet, eller nyttes til nydyrking og jordforbedring på andre områder. Matjorda skal i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og planteskadegjørere, dette skal kontrolleres av landbruksmyndigheten i Trondheim kommune.

### **§ 10.4 Håndtering av forurensing i grunn**

Før det kan gis tillatelse til tiltak på areal innen bestemmelsesområde #1, må det gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser med hensyn på forurenset grunn. Dersom grunnen skulle vise seg å være forurenset må det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med § 2 i forurensningsforskriften. Denne skal godkjennes av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### **§ 10.5 Ingeniørgeologiske forhold**

Før tillatelse for første tiltak innen området kan gis, skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon, der det fremgår om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Det skal være ingeniørgeologisk oppfølging av relevant nabobebyggelse under utbyggingen.

### **§ 10.6 Bygge og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for kollektivtrafikken, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredstilles. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## **§ 11 REKKEFØLGKRAV**

### **§ 11.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg**

#### Veger og gatetun

Kjøreveg o\_SKV1, f\_SKV2, fortau o\_SF1, o\_SF2, f\_SF4, f\_SF5, gatetun f\_SGT2 inn til BKS3, samt regulert gang- og sykkelveg o\_GS1 skal opparbeides langs o\_SH1 og videre østover til undergang på gnr/bnr 177/3, før første brukstillatelse kan gis.

Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen fra Våttåsvegen til offentlig gang- og sykkelveg ved undergang på gnr/bnr 177/3 skal være ferdig opparbeidet før bolig nr. 200 innenfor planområdet Vestre Lund kan tas i bruk.

Kollektivholdeplass o\_SH1 og o\_SH2, annen veggrunn og fortau o\_SF6, skal være etablert før første brukstillatelse kan gis. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsessong.

Gatetun f\_SGT1 skal stå ferdig fram til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt BKS13-22 gis ferdigattest.

Gatetun f\_SGT2 skal stå ferdig fram til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt BKS1-12 gis ferdigattest.

Torg f\_ST2 skal være opparbeidet før første brukstillatelse kan gis.

### Adkomstveg

Offentlig veg fra Ringvålvegen og fram til planområdet, vist som o\_KV2 i reguleringsplan r20130038, skal utvides til 6,0 meter ved bruk av annen veggrunn.

### Kryssutforming

Før boliger på Vestre Lund kan tas i bruk skal krysset Ringvålvegen/adkomstveg over Øvre Solberg (o\_KV2 i r20130068) utformes med trafikkøyt iht håndbok V121. Løsningen skal teknisk godkjennes av vegeier.

### **§ 11.2 Opparbeiding av grønnstruktur og forbindelser**

Turveg f\_GT skal være opparbeidet før ferdigattest for BKS5 og BKS6 kan gis.

Turveger som angitt i § 6.3 skal opparbeides iht utomhusplan og i takt med tilliggende felt, før det gis ferdigattest for boliger innen BKS1-22, BKB1-2 og BBB1-4.

f\_G1-11 skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis ferdigattest innen BKS1-22.

### **§ 11.3 Uterom**

Ved trinnvis utbygging av felt BBB2, BBB4 og BKB1-2 skal tilliggende del av torg f\_ST1 øst/vest for bebyggelsen stå ferdig før brukstillatelse gis.

Uterom med leke- og oppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek.

Uterom for barnehage skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse til BKB2 kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### **§ 11.4 Fellesthus**

Fellesthus f\_BAT skal opparbeides før bolig nr. 51 får brukstillatelse.

### **§ 11.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger**

For hvert byggetrinn må det redegjøres for hvordan overvannstraseer/flomveg kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Midlertidige løsninger skal godkjennes av Trondheim kommune.

### **§ 11.6 Skolekapasitet og trygg skoleveg**

Søknad om tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet og trafiksikker skolevei.

### **§ 11.7 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder**

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

### § 11.8 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal nødvendige støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse utenfor planområdet være etablert. For støyskjermingstiltak på eksisterende boligeiendommer gjelder følgende rekkefølgekrav felles for Øvre Solberg r20130068 og Vestre Lund:

Etablering av skjerming av Ringvålvegen 102 skal skje samtidig med omlegging av Ringvålvegen.

- Det kan gis brukstillatelse for inntil 250 nye boliger før skjerming på nordsida av Ringvålvegen skal være etablert for eiendommene i Nertrøa 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 og 47. Skjermen skal også ha effekt for Nertrøa 49.
- Det kan gis brukstillatelse for inntil 500 nye boliger før skjerming skal være etablert for Ringvålvegen 101, 103, 105 og Nergeilan 27.
- Det kan gis brukstillatelse for inntil 750 nye boliger før skjerming skal være etablert for Nertrøa 53, 55 og 57.
- Det kan gis brukstillatelse for inntil 750 nye boliger før skjerming på nordsida av Ringvålvegen skal være etablert fra Nergeilan til undergangen ved 177/437. Skjermen skal ha effekt for Nergeilan 14, 19, 21, 23 og 25 samt Nordlundvegen 18 og 24.
- Det kan gis brukstillatelse på inntil 1000 nye boliger før skjerming skal være etablert for Nertrøa 52, 54 og 61.

Beboere skal involveres i planlegging og utforming av støyskjerming og evt bygningsmessige tiltak på boliger.

Signatur

# **PS 221/2023 Detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m. fl., planident r20190032, sluttbehandling**

Bystyrets behandling i møte den 14.12.2023:

## **Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS, datert 26.06.2020, senest datert 02.10.2023 med bestemmelser senest datert 12.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 12.10.2023, med følgende endringer:

- a. Siste setning i § 3.2 Utomhusplan endres til “Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, grønstruktur, dyrkingsareal, plassering av fordrøyingsanlegg...”
- b. “På grønstruktur skal det i hovedsak etableres artsrik slåtteeeng.” legges til i § 3.3 Tilrettelegging for økt biologisk mangfold.
- c. “Død ved skal imidlertid spares av hensyn til artsmangfold.” legges til før siste setning i § 9.2 Bevaring naturmiljø (H560).
- d. “Minimum 15% av plassene skal være minst 1 meter brede og 2,6 meter lange for å gi plass til sykkelvogner og lastesykler.” legges til i § 3.7.1 Parkering.
- e. Første setning i § 3.7.2 Parkeringskrav: Bolig endres til “Det skal anlegges minimum 0,5 parkeringsplasser og maksimum 0,9 parkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet.”
- f. “Alle småhus skal ha minst en plass dimensjonert for lastesykkel under tak.” legges til i § 3.7.2 Parkeringskrav: Bolig.
- g. “Tekniske løsninger skal redusere energi- og effektbehovet. Lokale fornybare energiresurser, inkludert supplerende oppvarmingskilder, skal benyttes.” legges til i § 3.10 Energianlegg. h. Tillegg til reguleringsbestemmelse § 8.2 #2 Stenging av veg. Det må sikres alternativt areal for snøopplagring for beboerne i Jakob Vingsands veg.

Bystyret ber om at det tas inn rekkefølgekrav før sluttbehandling som sikrer en opparbeidelse av gang og sykkelveg langs adkomstveg frem til planområdet for Vestre Lund.

Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen fra Våttåsvegen til offentlig gang- og sykkelveg ved undergang på gnr/bnr 177/3 skal være ferdig opparbeidet før bolig nr. 200 innenfor planområdet Vestre Lund kan tas i bruk.

Offentlig veg fra Ringvålvegen og fram til planområdet, vist som o\_KV2 i reguleringsplan r20130038, skal utvides til 6,0 meter ved bruk av annen veggrunn.

## Behandling:

Tilleggsnotat Detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m. fl., korrigeringsbestemmelse daterter 14.12. 2023.

Roar Aas (Ap) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Ap, H:  
Bestemmelse om Våttåsvegen nest siste avsnitt strykes fra innstillingen

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternative forslag:  
Punktene a), b), c), d), e), f) og g) strykes.

Håkon Gussiaas (H) fremmet følgende tilleggsforslag "Endre innslagspunkt for rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelveg" på vegne av H, Ap:  
Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen fra Våttåsvegen til offentlig gang- og sykkelveg ved undergang på gnr/bnr 177/3 skal være ferdig opparbeidet før bolig nr. 200 innenfor planområdet Vestre Lund kan tas i bruk.

Haakon Gussiaas (H) fremmet følgende tilleggsforslag "Endre bestemmelser §11.1 Adkomstveg":  
Offentlig veg fra Ringvålvegen og fram til planområdet, vist som o\_KV2 i reguleringsplan r20130038, skal utvides til 6,0 meter ved bruk av annen veggrunn.

## Votering:

Innstillingens innledning ble vedtatt med 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) mot 3 stemmer (3 R).

Ved alternativ votering mellom innstillingens punkter a - g og Andreassens forslag om stryking ble innstillingen vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Innstillingen punkt h og tredje avsnitt ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom innstillingens nest siste avsnitt og Aas alternative forslag ble Aas forslag vedtatt med 60 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) mot 7 stemmer (4 MDG, 3 R).

Ved alternativ votering mellom innstillingens siste avsnitt og alternativ forslag fra Gussiaas "Endre innslagspunkt for rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelveg" ble Gussiaas sitt forslag vedtatt med 65 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 1 R, KrF, SP, INP) mot 2 stemmer (2 R).

Gussiaas sitt forslag "Endre bestemmelse § 11.1 Adkomstveg ble enstemmig vedtatt.