



Detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.12.2024

Dato for godkjenning av bystyret : 27.03.2025

Oppdatering etter bystyrets vedtak : 04.04.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, et kart for regulering på grunnen og et kart for under grunnen, merket Selberg Arkitekter AS, datert 11.3.2019. Plankart over og under grunnen er sist endret 02.12.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å etablere et nytt lokalsenter med nødvendige tjenester og service i kombinasjon med torg, boliger og barnehage på Ranheim.

Planområdet reguleres med følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse, B1-4
 - Energianlegg, BE1-2
 - Renovasjonsanlegg o_BRE
 - Uteoppholdsareal f_BUT1-4 og o_BUT5
 - Kombinert formål bolig, forretning, og tjenesteyting, B/F/T 1-5
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg o_SV1, o_SV3 og f_SV1
 - Fortau o_SF1-SF3
 - Torg, o_ST
 - Gang-/sykkelveg, o_SGS1-3
 - Gangveg, o_SGG1-3
 - Annen banegrunn, o_SBT1-2
 - Parkeringshus/ -anlegg under grunnen, f_SPH1-3
- Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur, GBG1-5 og GBG6

- Naturområde, o_GN
- Friområde, o_GF1
- Park, o_GP 1-4
- Hensynssoner:
 - Brann-/Eksplosjonsfare, H350
- Bestemmelsesområde
 - #1-3 Utforming
 - #5 Vilkår for bruk
 - #7 Midlertidig anleggsområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal følge en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, parkering for sykkel og bil, inklusiv HC-parkering, varelevering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og plass for vintervedlikehold.

3.2 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal utformes for flere aktiviteter og ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

Uteoppholdsareal for boliger og barnehage på dekket over parkeringskjeller skal dimensjoneres for å kunne tåle jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Minimum 5 % av arealet skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm. Innenfor arealet må det settes av soner som har nok jorddybde til å plante trær.

3.3 Støy

Det tillates boliger i gul støysone 55-65 dB og boliger i rød støysone 65dB - 70dB med følgende presiseringer:

- For boenheter med støynivå Lden 55 – 59 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side (<55db).
- For boenheter med støynivå Lden 60 - 65 dB på fasade må hver boenhet ha en minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side (<55db).
- Boenheter mot rød støysone (65 dB-70 dB) skal ha en stille side (<55dB). Boenheten skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side (<55db).
- Luftinntak for balansert ventilasjonssystem til boliger skal legges til stille side.
- Støynivå på uteoppholdsareal skal være <55 dB.

3.4 Avfallshåndtering

Boliger og barnehage skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Maks avstand fra inngangsdør for bolig og barnehage til innkast skal være 50 m. Barnehage skal ha egen nedgravd løsning for papp.

Avfallshåndtering for næringsvirksomhet skal løses innomhus på egen tomt.

Returpunkt (o_BRE) skal være nedgravd løsning. Felles løsning for farlig avfall plasseres ved returpunkt.

3.5 Aktsomhet for naturmangfoldet

3.5.1 Ved opparbeiding av området må det tas hensyn til Vikelva. Bygge- og anleggsvirksomhet og senere drift av bebyggelsen skal ikke medføre forurensning av elva eller andre områder som har en funksjon for naturmangfoldet. Ved avlastning av skråningen må det gjøres tiltak som ikke gir negative konsekvenser på Vikelva som økosystem. Trondheim kommune skal godkjenne plan for gjennomføring av anleggsarbeidet på skråningen mot Vikelva.

3.5.2 Tiltak mot spredning av fremmede arter

Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde fremmede organismer.

Dersom det observeres fremmede arter, skal tiltaksplan for håndtering av dette utarbeides.

3.6 Fjernvarme

Bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for felt B1-4, B/F/T1-5, og f_BUT1-4

4.1.1 Utnyttingsgrad

Bebygd areal innenfor planens ulike delfelt skal ikke overstige % BYA som vist på plankart for regulering på grunnen.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medtas i beregningsgrunnlaget for samlet tillatt bruksareal. Tenkte plan inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr. daa innenfor planområdet

4.1.2 Krav til uteoppholdsareal

Med bakgrunn i gode offentlige uterom innenfor planområdet er kravet til uterom 46 m² per bolig eller per 100 m² BRA boligformål. Minst halvdelen av dette skal være fellesareal på bakkeplan. Gårdsrom innenfor B/F/T1 kan regnes som bakkeplan.

4.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart for regulering på grunnen.

For bebyggelse som ligger inntil offentlig torg (o_ST) og Park (o_GP1-4) kan det etableres balkonger/karnapper som krager ut inntil 1,0 m ut over byggegrense (og formålsgrense der byggegrense og formålsgrense samsvarer). Fri høyde fra balkong til terrengnivå skal være minimum 3,1 meter.

For øvrige deler av bebyggelsen kan det etableres balkonger/veranda/karnapper som krager ut inntil 1,5 m ut over byggegrense (og formålsgrense der byggegrense og formålsgrense samsvarer). Fri høyde fra balkong til terrengnivå over offentlige formål skal være minimum 3,1 meter.

Konstruksjon som markerer inngangsparti i felt B/F/T1 mot o_ST tillates plassert utover formålslinje på inntil 2 m.

Det tillates ikke svalganger ut mot offentlig regulert: park, gate, torg og fortau.

4.1.4 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor maks kotehøyder som vist på plankart for regulering på grunnen.

Rekkverk tilknyttet takterrasse tillates etablert over maks kotehøyde for gesims så lenge disse gis en åpen eller transparent utforming (glass e.l.).

Heis- og trappesjakt tillates inntil maks 0,8 m over ellers tillatt kotehøyde på inntil 5 % av takets flate.

Frittstående tekniske installasjoner som ventilasjon o.l. tillates i en høyde på maks 1,0 m over tillatt gesimshøyde på inntil 5 % av takets flate.

Lette konstruksjoner tilknyttet takterrassens uteområder (pergola o.l.), tillates med inntil 2,5 m over takterrassens gulvnivå, på inntil 10 % av takterrassens flate.

Tekniske installasjoner og konstruksjoner på takterrasse skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner på tak skal utformes helhetlig med bebyggelsens øvrige ytterkledning og materialbruk.

4.1.5 Krav til arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk. Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning samt bruk av farger og materialer. Fasadeutforming av første etasje skal vise en tilhørighet til bebyggelse i

etasjen over med tanke på utforming, material- og fargebruk. Langs offentlige byrom og gater skal variasjon i fasadeutforming/materialbruk skje for minimum hver 30. meter.

Tekniske anlegg som nedkjøringsrampe til p-kjeller, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg o.l., samt bygningselementer på takterrasser, skal integreres i den helhetlige arkitektoniske utformingen ved lik bruk av farger og materialer.

4.1.6 Boligkvalitet

Ensidig belyste boligheter tillates ikke mot nord eller øst.

4.1.7 Boligfordeling

Planområdet skal ha variert boligsammensetning med følgende fordeling:

- Ett-roms, maksimum 10 %
- To-roms, maksimum 40 %
- Tre-roms, minimum 40 %
- Fire-roms eller større, minimum 5 %

Sammen med søknad om tillatelse for hvert felt som bebygges, skal det følge med en helhetlig oversikt over tilsvarende fordeling av leiligheter, inklusive også tidligere og kommende felt.

4.1.8 Krav til parkering

Det skal etableres 0,5 til 1,0 p-plasser for bil per boenhet eller 70 m² BRA.

For forretning og tjenesteyting skal det etableres 1,5 til 4,0 p-plasser for bil per 100 m² BRA.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser per boenhet eller 70 m² BRA boligformål.

Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser per 100 m² BRA for formålene forretning og tjenesteyting.

Minst halvparten av sykkelparkering skal være i kjeller eller under tak, for utforming av all sykkelparkering skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet.

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

4.2 Boligbebyggelse, felt B1-B4

4.2.1 Felt B1-B4 skal benyttes til boligbebyggelse.

4.2.2 Tillatt bruksareal, felt B1-B4

I felt B1 tillates det inntil 11 160 m² BRA til boligformål
I felt B2 tillates det inntil 3 900 m² BRA til boligformål
I felt B3 tillates det inntil 3 350 m² BRA til boligformål
I felt B4 tillates det inntil 2 550 m² BRA til boligformål

4.2.3 Passasjer/åpninger, felt B1

Det skal etableres et mellomrom mellom byggene på minimum 8 m bredde i bygningsrekken som er henvendt mot jernbanen i nord.

Tilstrekkelig bredde og tilkomst inn i området fra f_SV1 skal sikres for nyttekjøretøy/brann- og redning mellom husrekker i nordøst. Parkeringskjeller må dimensjoneres for å tåle dette.

4.2.4 Utforming, B3 og B4

Bebyggelse skal henvende seg mot park o_GP1-2. Mellom bygg og park skal det etableres felles forhager tilknyttet byggets inngang.

Maksimal fasadebredde mot Peder Myhres veg uten oppdeling/variasjon i form av fasadesprang, detaljering og/eller materialbruk skal være 20 meter.

4.2.5 Parkering, felt B1-B4

Parkering for boliger i felt B1-B3 skal etableres i parkeringskjeller f_SPH3 på plankart under grunnen. Parkering for boliger i felt B4 skal etableres i parkeringskjeller f_SPH2 på plankart under grunnen. Det tillates etablert 5 gjesteparkeringsplasser på grunnen innenfor felt B1, ved atkomst fra Ranheimsvegen øst.

4.2.6 Adkomst, felt B1

Inn- og utkjøring til felt B1, er vist med pil på plankart for regulering på grunnen.

4.3 Kombinert formål, felt B/F/T1

4.3.1 Felt B/F/T1 skal benyttes til kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting på inntil 24 650 m² BRA.

Det tillates inntil 15 050 m² BRA til boligformål. Det er ikke tillatt med boliger i første og andre etasje

Det tillates inntil 6 000 m² BRA til forretning, hvorav inntil 3 000 m² av disse kan erstattes av tjenesteyting. Begge disse formålene tillates kun i første og annen etasje.

Det tillates parkeringsareal i første etasje på inntil 3600 m² BRA.

4.3.2 Uteoppholdsareal skal etableres i gårdsrom på tak/lokk over areal for forretning/tjenesteyting. Gårdsrommet skal ha grønne areal i form av gress, variert beplantning og mindre trær i opphøyde bed/terrengvoller/hauger. Det tillates etablert terrengformer, plantekasser, pergola o.l. med høyder over maks kotehøyde angitt på plankart.

4.3.3 Det skal etableres to utvendige trappeforbindelser mellom område for uteopphold på tak (kote+29), park (o_GP4) og fortau (o_SF2). Trappeforbindelser er vist som bestemmelsesområde #2 og bestemmelsesområde #3 på plankart for regulering på grunnen.

4.3.4 Parkering for boliger i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH1 og f_SPH2 på plankart for regulering under grunnen, og i parkeringsanlegg innenfor felt B/F/T1. Parkering til forretning og tjenesteyting skal være i parkeringskjeller f_SPH1 og parkeringsareal i B/F/T1.

4.3.5 Inn- og utkjøring fra o_SV1 til parkering skal skje som vist med pil på plankart for regulering på grunnen.

4.3.6 Varelevering til felt B/F/T1 skal skje via o_SV3, med inn- og utkjøring fra Ranheimsvegen. Tillatt område for varelevering til B/F/T1 er angitt som bestemmelsesområde #5 på plankart for regulering på grunnen.

4.3.7 Det skal være åpne fasader på gateplan mot offentlige gater og byrom, herunder holdeplass for metrobuss og torg. Det skal være gangpassasjer med god orienterbarhet, markert med sterke visuelle kvaliteter, mellom publikumsfunksjoner i B/F/T1 og holdeplass for metrobuss, park og torg.

Fasader mot offentlig gate og torg skal i første etasje utformes med minst 60 % åpninger til vindusflater/dører som gir god visuell kontakt mellom inne og ute for gående. Glasspartiene skal ikke dekkes inn- eller utvendig med foliering, innredning eller lignende.

4.4 Kombinert formål, felt B/F/T2

4.4.1 Felt B/F/T2 kan benyttes til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, og til boligbebyggelse på inntil 3820 m² BRA.

Det tillates inntil 3350 m² BRA til boligformål. Boliger tillates ikke etablert i første etasje mot torg

Det tillates inntil 220 m² BRA til forretning, og/eller tjenesteyting i første etasje henvendt mot offentlig fortau o_SF1 og torg o_ST.

Det skal etableres nedkjøringsrampe til parkeringskjeller i bygningskroppen med maksimalt tillatt bruksareal på 250 m². Utkjøring fra parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav i Statens vegvesens håndbok N100 mot fortau (o_SF1)

4.4.2 Parkering for boliger i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH2.
Parkering for forretning og tjenesteyting i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH1-2.

4.4.3 Inn- og utkjøring fra o_SV1 til parkering skal skje som vist med pil på plankart for regulering på grunnen.

4.4.4 Varelevering til felt B/F/T2 skal skje via o_SV1 og o_ST.

4.4.5 Publikumsrettede fasader mot offentlig fortau (o_SF1) og torg (o_ST) skal i første etasje utformes med minst 60 % åpninger til vindusflater/dører som gir god visuell kontakt mellom inne og ute for gående. Glasspartiene skal ikke dekkes inn- eller utvendig med foliering, innredning eller lignende.

4.5 Kombinert formål, felt B/F/T3

4.5.1 B/F/T3 skal benyttes til forretning, tjenesteyting, barnehage, og boligbebyggelse på inntil 4560 m² BRA.

Det tillates inntil 2900 m² BRA til boligformål. Boliger tillates ikke etablert i første etasje med fasade henvendt mot torg.

Det tillates inntil 1400 m² til offentlig barnehage. Barnehage skal etableres i første og andre etasje av bebyggelsen.

Det tillates inntil 260 m² BRA til forretning og/eller tjenesteyting. Forretning og tjenesteyting tillates kun i første etasje av bygg med fasade henvendt mot torg.

4.5.2 Parkering for boliger i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH2.

Parkering for forretning og tjenesteyting i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH1-2.

4.5.3 Varelevering til feltet skal skje via o_ST.

4.5.4 Fasaden på gateplan mot torg (o_ST) og Peder Myhres veg (o_GP2) skal ha inviterende, åpne fasader. Fasader mot offentlig park og torg skal i første etasje utformes med minst 60 % åpninger til vindusflater/dører som gir god visuell kontakt mellom inne og ute for gående. Glasspartiene skal ikke dekkes inn- eller utvendig med foliering, innredning eller lignende.

4.6 Kombinert formål, felt B/F/T4

4.6.1 Felt B/F/T4 skal benyttes til kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting på inntil 1170 m² BRA.

Det tillates inntil 980 m² BRA til boligformål. Boliger tillates ikke etablert i første etasje med fasade henvendt mot torg.

Det tillates inntil 190 m² RA forretning og tjenesteyting. Forretning og/eller tjenesteyting skal etableres i første etasje mot offentlig torg (o_ST) og park (o_GP1).

4.6.2 Parkering for boliger i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH3.

Parkering for forretning og tjenesteyting i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH1-2.

4.6.3 Varelevering til feltet skal skje via o_ST.

4.6.4 Fasaden på gateplan mot torg (o_ST), skal ha inviterende, åpne fasader. Fasader mot offentlig torg skal i første etasje utformes med minst 60 % åpninger til vindusflater/dører som gir god visuell kontakt mellom inne og ute for gående. Glasspartiene skal ikke dekkes inn- eller utvendig med foliering, innredning eller lignende.

4.7 Kombinert formål, felt B/F/T5

4.7.1 Felt B/F/T5 skal benyttes til kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting på inntil 2620 m².

4.7.2 Det tillates inntil 2250 m² BRA til boligformål. Boliger tillates ikke etablert i første etasje med fasade henvendt mot torg.

4.7.3 Det tillates inntil 370 m² BRA forretning og tjenesteyting. Forretning, og/eller tjenesteyting skal etableres i første etasje mot offentlig torg (o_ST) og park (o_GP3).

4.7.4 Parkering for boliger i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH3.

4.7.5 Parkering for forretning og tjenesteyting i feltet skal være i parkeringskjeller f_SPH1-2.

4.7.6 Varelevering til feltet skal skje via o_ST.

4.7.7 Fasaden på gateplan mot byrom i Peder Myhres veg (o_ST), skal ha inviterende, åpne fasader. Fasader mot offentlig torg skal i første etasje utformes med minst 60 % åpninger til vindusflater/dører som gir god visuell kontakt mellom inne og ute for gående. Glasspartiene skal ikke dekkes inn- eller utvendig med foliering, innredning eller lignende.

4.8 Energianlegg, o_BE1-2

Det skal etableres energianlegg innenfor felt o_BE1 og o_BE2.

4.9 Renovasjonsanlegg, o_BRE

Offentlig returpunkt skal være nedgravde containere, og etableres innenfor felt o_BRE. Det skal etableres felles løsning for farlig avfall i nærheten av returpunkt. Plan for tilknytning til avfallssug skal være godkjent før første igangsettingssøknad for byggetiltak

4.10 Offentlig uteoppholdsareal barnehage, o_BUT

Offentlig uteoppholdsareal o_BUT utgjør uteareal tilknyttet barnehage. Barnehagens utearealer skal etableres i henhold til Trondheim kommunes krav om arealstørrelse, med varierte overflater og tilrettelagt for flerbruk, bevegelse og allsidig lek. Utstyrskoder for vogner o.l. tilknyttet barnehagen tillates etablert innenfor arealet.

4.11 Felles uteoppholdsareal, f_BUT1-4

Felt f_ BUT1-4 skal benyttes til uteopphold og skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Området skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon og områder for lek og opphold. Området skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk.

Heis/ trappehus tilknyttet parkeringskjeller f_ SPH 3 tillates etablert innenfor Felt f_ BUT1-3.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Felles kjørevege f_SV1

Vegareal f_ SV1 skal være felles for boliger i delfelt B1-B3 og B/F/T4 - B/F/T5.

5.2 Offentlig kjørevege o_SV1 og o_SV3

Vegareal o_ SV1 og o_SV3 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av Trondheim kommune. o_SV3 skal kun benyttes til varelevering, nødvendig nyttekjøring og renovasjon.

5.3 Offentlig fortau, o_SF1-3

Fortau, o_ SF1 - o_ SF3 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av Trondheim kommune. Det skal etableres trær innenfor o_SF1 og o_SF2. Fortau må opparbeides med rotvennlig bærelag.

5.4 Offentlig torg, o_ST

o_ ST skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Torget skal opparbeides med høy kvalitet på utforming og materialbruk med en kombinasjon av harde og myke, grønne flater. Torget skal ha en enkel orienterbarhet og god framkommelighet. Området skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Trasé for gjennomgående sykkel- og gangtrafikk over torget fra o_SGS2 og o_SGS3, skal synliggjøres i dekket.

Teknisk plan skal ta høyde for lokal flomveg og generell overvannshåndtering på området.

Torget skal tilrettelegges for nødvendig nyttekjøring og brann- og redningstjeneste.

5.5 Gang-/ sykkelveg, o_SGS1-3

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. o_SGS2 og o_SGS3 skal i teknisk plan samordnes med tilgrensende torgareal for god lesbarhet og framkommelighet.

Gang- og sykkelveg skal tilrettelegges nødvendig nyttekjøring og brann- og redningstjeneste.

5.6 Offentlig gangveg, o_SGG1-3

5.6.1 Gangveg o_SGG1 og o_SGG3 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

5.6.2 Gangveg o_SGG2 er eksisterende atkomst til jernbaneperrong.

5.7 Offentlig annen banegrunn, o_SBT1-2

Delfelt o_SBT1-2 skal brukes til jernbaneformål.

5.8 Felles annen banegrunn, f_SBT

f_SBT3 omfatter trasé for vestre sidespor mellom Nordlandsbanen og gnr./bnr. 23/669 m.fl. Før sidesporet kan tas i bruk skal det gjennomføres tilstrekkelige sikringstiltak for å unngå ulykker og andre uønskede hendelser etter jernbanelovgivningen (Jernbanetilsynet som tilsynsorgan).

Støy må utredes før sidesporet kan tas i bruk.

Støy fra trafikk på sidesporet skal ikke medføre at grenseverdi for støy på fasade på boliger får et støynivå over grenseverdier for havner og terminaler i tabell 2 i t-1442/21.

5.9 Felles parkeringskjeller, f-SPH1-3

Det skal etableres parkeringskjeller innenfor felt f_SPH1-3, som vist på plankart for regulering under grunnen. Det skal etableres sykkelparkering, boder, lager, tekniske rom o.l. innenfor feltet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur, GBG1-4 og 6

Delfelt GBG1-4 og 6 skal opparbeides som grønnstruktur med løsninger for overvannshåndtering. Feltene skal opparbeides etter godkjent plan av Trondheim kommune.

6.2 Offentlig naturområde Vikelva, o_GN

Naturområde (o_GN) er offentlig og omfatter sikring av kantvegetasjon langs Vikelva. Det tillates gjennomført nødvendig geoteknisk områdestabilisering som beskrevet i bestemmelse §7.7 tilknyttet bestemmelsesområde #7. Etter nødvendig geoteknisk områdestabilisering og reetablering av vegetasjonen tillates ikke inngrep i naturområde.

6.3 Offentlig friområde, o_GF1

Friområde (o_GF1) er offentlig. Det tillates gjennomført nødvendig geoteknisk områdestabilisering som beskrevet i bestemmelse §7.5 tilknyttet bestemmelsesområde #7. Vegetasjonen skal reetableres etter stabiliseringstiltak.

6.4 Offentlig Park o_GP1-4

6.4.1 Park (o_GP1-4) er offentlig og skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon, beplantning og muligheter for lek og opphold. Området skal beplantes med store trær.

Plan for opparbeidelse av park skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune. Planen skal vise en helhetlig sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse, torg og gang- og sykkelvegnett. Tilgjengelighet for brann- og redningskjøretøy, samt universelt utformet tilkomst til bebyggelse skal legges til grunn ved prosjektering. Teknisk plan skal vise løsninger for overvannshåndtering og flomveg.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres et amfi som trappes ned fra torgarealets øvre nivå og ned til terrengnivå i Peder Myhres veg. Amfiet skal utformes som en integrert del av torgets formspråk.

7.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres trapp mellom felles uteareal på tak i B/F/T1 og o_SF2. Bredde på trappeforbindelse skal være minimum 2,5 meter. Trappeforbindelsen skal ha robust, urban og åpen karakter, ha god lesbarhet fra gatenivå og være belyst. Trappen tillates ikke stengt med port.

7.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres trapp mellom felles uteareal på tak i B/F/T1 og o_GP4, på minimum 7 m bredde. Trappeforbindelsen skal ha robust, urban og åpen karakter, ha god lesbarhet fra gatenivå og være belyst. Trappen tillates ikke stengt med port.

7.4 Bestemmelsesområde #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres varelevering med tilhørende manøvreringsareal. Området tillates også benyttet som manøvreringsareal for renovasjonsbil for næringsavfall og ved betjening av returpunkt.

7.5 Bestemmelsesområde #7

Det tillates avlastning av terreng mot Vikelva som beskrevet i geoteknisk utredning fra NGI, «Ranheim senter. Geoteknisk vurdering av muligheter og begrensninger for byggegrøp og fundamentering av nybygg». Dok.nr. 20170875-02-R. Rev.nr. 4/2021-04-23.

Området kan benyttes til riggområde tilknyttet etablering av dobbeltspor etter at nødvendig områdestabilitet er sikret. Etter gjennomført sikringstiltak skal terrenget istandsettes og opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Sideareal mot Vikelva skal tilplantes med stedegen vegetasjon og trær. Det skal sikres og opparbeides minimum 10 m bredt vegetasjonsbelte langs Vikelva.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg, torg og grønne områder

8.1.1 Offentlige samferdselsareal

Tilgrensende offentlige samferdselsareal til hvert byggetrinn skal være ferdigstilt før bebyggelsen kan tas i bruk.

Offentlig torg (o_ST) og Peder Myhres veg (o_SGS2, o_SGS3 og o_GP1-o_GP4) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

o_SV1, o_SF1 og o_SF2 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Godkjent teknisk plan for de ulike offentlige anleggene skal være godkjent før det kan gis tillatelse til igangsetting for de tilhørende arbeidene til hvert byggefelt.

f_SV1 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor B1, B2 og B3 kan tas i bruk.

8.1.2 Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan for området som skal iverksettes før bebyggelsen kan tas i bruk. Tidsstyring av varelevering skal ivaretas i skiltplan for å hindre nattestøy for naboer. Varelevering over torg skal unngås i de mest trafikkerte periodene for gående og syklende.

8.1.3 Grøntområder

o_GP1 skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor B/F/T4 og B3 kan tas i bruk.

o_GP2 skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor B/F/T3 og B4 kan tas i bruk

o_GP3 skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor B/F/T5 og B2 kan tas i bruk

o_GP4 skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor B/F/T1 kan tas i bruk

Offentlig torg (o_ST) og Peder Myhres veg (o_SGS2- o_SGS3 og o_GP1-o_GP4) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planområdet.

8.2 Vann- og avløpsplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Kommunalteknikk VAR skal godkjenne forprosjekt for hele feltet for vann og avløp. Dette må gjøres før prosess med teknisk plangodkjenning for vann og avløp.

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveger.

8.3 Avfallshåndtering

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Plan for avfallshåndtering for hvert delfelt, godkjent av Trondheim kommune, skal følge søknad om tillatelse til tiltak, senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det må leveres en overordnet plan for avfall ved søknad om første byggetrinn.

8.4 Tiltaksplan for forurenset grunn

Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert delfelt 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.

8.5 Deponigass

Tiltaksplan for å hindre gassinntrenging skal følge søknad om tiltak og godkjennes av kommunen. Tiltaksplanen skal redegjøre for målinger på deponigass innenfor området.

Tiltak i godkjent tiltaksplan for å hindre gassinntrenging skal være gjennomført før bebyggelse som skal benyttes til bolig og barnehage kan tas i bruk. Det skal iverksettes tiltak for å forhindre gassinntrenging inn i bygg og for lede bort gass fra uteområder.

8.6 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon for hvert delfelt skal foreligge før tiltak igangsettes. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon skal forelegges Bane NOR for å vise at stabiliteten mot jernbanen ivaretas. Dokumentasjon på Bane NORs mottak skal legges ved relevant byggesøknad og senest legges ved sammen med søknad om ferdigattest.

8.7 Geoteknisk stabilisering mot Vikelva

Geoteknisk utredning og sikringstiltak, i henhold til rapport utarbeidet av NGL, «Ranheim senter. Geoteknisk vurdering av muligheter og begrensninger for byggegrop og fundamentering av nybygg», dok.nr. 20170875-02-R. Rev.nr. 4/2021-04-23, skal legges til grunn for utforming av sikringstiltak. Sikringstiltak skal være utført før utbygging kan igangsettes for felt B/F/T2-3 og B4.

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon skal forelegges Bane NOR for å vise at stabiliteten mot jernbanen ivaretas under bygging og etter ferdigstillelse.

8.8 Støy

Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert byggetrinn skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støy er ivarettatt.

Alle støyskjermingstiltak for hvert byggetrinn skal være gjennomført før støyfølsom bebyggelse kan tas i bruk.

8.9 Sikringsgjerde mot jernbanen

Før brukstillatelse gis skal det settes opp sikkerhetsgjerde med minimum høyde 1,8 m mot Nordlandsbanen innenfor o_SBT1.

8.10 Gasstank ved fabrikken Ranheim Paper & Board

Med søknad om tillatelse til tiltak for felt B/F/T1 skal det følge utredning og nødvendig dokumentasjon på at sikkerhet for brann- og eksplosjonsfarlig gass er ivarettatt.

Nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før bebyggelsen innenfor B/F/T1 kan tas i bruk.

8.11 Etappevis boligutbygging

Ved etappevis utbygging skal krav til tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsareal oppfylles før bebyggelsen tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

8.12 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges

Vikelva må sikres under arbeidet med geoteknisk avlastning. Plan for anleggsfasen for geoteknisk avlastning skal godkjennes av Trondheim kommune ved miljøenheten.

8.13 Skolekapasitet

Skolekapasitet skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

8.14 Arkeologisk registreringsundersøkelse

Før igangsettingstillatelse skal det foretas arkeologisk gransking. Det tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomføres.

Signatur (*Byråd for byutvikling/ byrådsleder, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 1: Geoteknisk utredning fra NGI, «Ranheim senter. Geoteknisk vurdering av muligheter og begrensninger for byggegrop og fundamentering av nybygg».
Dok.nr.20170875-02-R. Rev.nr. 4/2021-04-23.

Bystyrets behandling i møte den 27.03.2025:

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, senest datert 02.12.2024, med bestemmelser senest datert 02.12.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 02.12.2024.

Endre 5. ledd i punkt 4.1.8 til: "Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser per 100 m2 BRA for formålene forretning og tjenesteyting."

Legg til nytt punkt i 4.1.8.: "Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte."

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.