



## Øvre Rotvoll, områderegulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.09.2018  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 30.06.2017, senest endret 31.08.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

#### 2.1 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan og bygningsloven:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110), felt B11-B25
- Offentlig tjenesteyting – barnehage (1161), felt o\_T25
- Idrettsanlegg (1400), felt o\_IA21, o\_IA24
- Renovasjonsanlegg (1550), felt o\_RA11, o\_RA14

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/ felt (2017)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

##### GRØNNSTRUKTUR

- Turvei (3031)
- Friområde (3040), felt F01
- Park (3050), felt f\_P12, o\_P12, o\_P15, o\_P24, o\_P25, o\_P26

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

#### 3.1 Offentlige formål

Felt merket med "o\_" i plankartet skal være offentlige.

### 3.2 Støyskjerming

Støyskjermer kan kun etableres der det er vist på plankartet, eller særskilt angitt i bestemmelsene.

For eksisterende boenheter og annen støyfølsom bebyggelse langs o\_KV06 gjelder at

- maksimalt støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal være under L5AF 55 dB.
- maksimalt støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07, skal være under L5AF 70 dB.

Støyskjermer skal ha en utforming som er tilpasset omgivelsene. Der skjerm utføres sammenhengende for flere eiendommer skal den brytes opp visuelt med transparente felt, som sikrer utsyn og innsyn, og utformes som en integrert del av utomhusarealene.

### 3.3 Siktlinjer

Området innenfor siktlinjer ved avkjørsler skal ikke beplantes eller bebygges med installasjoner med høyde over 0,5m.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 4.1.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse, minste antall boenheter og minimum/maksimum areal til forretning, bevertning og tjenesteyting innenfor hvert enkelt felt skal være i henhold til tabellen under.

Felt	Maks utnyttelse (m <sup>2</sup> BRA)	Minste antall boenheter	Minimum areal til forretning, bevertning og tjenesteyting (m <sup>2</sup> BRA)	Maksimum areal til forretning, bevertning og tjenesteyting (m <sup>2</sup> BRA)
<b>B11</b>	1500	8	-	-
<b>B12</b>	14000	107	-	-
<b>B13</b>	19500	149	-	400
<b>B14</b>	65000	495	2500	5000
<b>B21</b>	7000	53		
<b>B22</b>	19000	145	200	500
<b>B25</b>	19000	145	200	500
<b>RA14</b>	Fastsettes i deltaljplan	-	-	-
<b>o_T25</b>	3500	-	-	-

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. BRA til barnehage i B14 kommer i tillegg til oppgitte arealer til forretning, bevertning og tjenesteyting.

#### 4.1.2 Bebyggelsens høyde og utforming

Koter angitt i byggeområder på plankartet gjelder som maksimumshøyde for bebyggelsen. Tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

I felt som grenser mot hensynssone 540 – grønnstruktur, Schmettows allé, skal bebyggelsesstrukturen åpnes mot hensynssonen slik at uterom i byggområdene framstår som en utvidelse av grøntdraget og alleen framstår som et selvstendig element.

Ulik materialbruk og fargebruk skal bidra til å gi bebyggelsen en variert og vertikal karakter langs

gatene og bidra til å motvirke monotone fasader.

Ved sammenhengende fasader på mer enn 75 meter, og minst for hver 75 meter, skal det etableres portrom/gjennomganger for beboerne inn i det aktuelle feltet.

Alle takflater som ikke brukes til opphold og som er større enn 50 m<sup>2</sup>, skal utformes som grønne tak.

Inngangspartier/-dører skal trekkes minst 2 meter inn fra offentlig fortau.

Virksomheter skal ha direkte adkomst fra og henvendelse mot utendørs torv eller gate.

Eventuelle skjermingstiltak mot støy, innsyn og lignende som ikke er vist på plankartet skal utformes som en integrert del av bygningsmiljø og utomhusanlegg.

#### 4.1.3 Uterom for boliger

I felles uterom skal:

- minst 10 % av arealet beplantes med bærbusker og frukttrær
- minst 10 % etableres som areal klargjort for dyrking av matvekster
- minst 10 % av arealet etableres som tilholdssted for naturlig hjemmehørende dyr, fugler og plantearter. Arealet skal ha feltsjikt, busksjikt og tresjikt. Feltsjiktet skal bestå av natureng.

Alle uterom over 2 dekar skal ha regnbed eller annen overflate- eller infiltrasjonsbasert løsning for overvannshåndtering.

Felles leke- og oppholdsareal og møteplasser skal opparbeides for alle aldergrupper og følge prinsippene for universell utforming. Lekeplasser for småbarn skal legges i nærhet til innganger til boligene. Lekeplasser for større barn skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

#### 4.1.4 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 (2016) skal legges til grunn for byggetiltak innenfor planområdet, med følgende presiseringer:

- Alle boliger skal ha tilgang til privat eller felles uterom på stille side hvor støynivå skal være under  $L_{den} = 55\text{dB}$
- Alle boliger i gul støysone skal ha minst ett soverom mot stille side. Stille side vil her si at støynivået fra vei utenfor åpningsbare vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal være under  $L_{den} = 55\text{dB}$  og under  $L_{5AF} = 70\text{ dB}$  for soverom på natt fra kl. 23 - 07.
- Det tillates boliger med fasade mot rød støysone forutsatt at boligene er gjennomgående og minst halvparten av boligens støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, får vindu mot stille side. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden. Rød støysone vil her si trafikkstøynivå i intervallet  $L_{den} = 65 - 70\text{dBA}$ .
- Krav til innendørs støynivå fra utendørs lydkilder skal oppfylle klasse C i NS 8175:2012.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming.
- Idrettsanlegg og offentlig park o\_P15 skal støyskjermes dersom lydnivå er over  $L_{den} 55\text{ dB}$ , men støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn totalt en meter over tiliggende gang-/sykkeltrasé.

#### 4.1.5 Luftkvalitet

Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at det unngås påvirkning av bilavgasser innendørs.

I søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for nødvendige tiltak for å bedre luftkvaliteten i området. Luftinntak for boliger skal plasseres slik at de vender bort fra hovedveg. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon. Tiltakene skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

#### 4.1.6 Bilparkering

Parkeringsdekningen for boliger i planområdet skal være i henhold til tabellen under.

Felt	Maks antall parkeringsplasser for bil per 70 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet
B11, B13	1
B12, B14	0,8
B14 innenfor #1, B21	0,3
B22, B25	0,5

Parkeringsdekningen for andre formål skal følge kommuneplanens bestemmelser for midtre sone. Alle parkeringsplasser innomhus skal bygges slik at elektrisk ladepunkt kan monteres.

#### 4.1.7 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsdekningen for boliger i planområdet skal være minst 3,0 plasser per boligenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål.

Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak, dvs. i kjeller eller i sykkelskur på grunnen.

For hvert felt med mer enn 50 boliger og videre for hver 100 boenheter innenfor hvert felt skal det avsettes innendørs eller overdekket fellesareal for stell og vedlikehold av sykkel.

#### 4.1.8 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug, med unntak av bolig i Carl Lønseths veg 12.

#### 4.1.9 Varelevering

Løsninger for varelevering skal fastsettes ved detaljregulering.

#### 4.1.10 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon/transformatorstasjon skal avklares ved detaljregulering.

#### 4.1.11 Forholdet til Trondheim fengsel

Ved detaljregulering av felt B14 og RA14 skal det fastsettes byggegrense og byggehøyder mot Trondheim fengsel, gnr 16 bnr 48. Planmaterialet skal beskrive risiko og sikkerhet i naboforholdet til fengselet.

## 4.2 **Bestemmelser for felt B14, B21, B22 og B25.**

#### 4.2.1 Arealbruk

Feltene skal brukes til boligbebyggelse. Det tillates forretning, bevertning og tjenesteyting i henhold til § 4.1.1. I felt B14 skal det i tillegg etableres barnehage tilpasset åtte barnegrupper / 136 barn.

#### 4.2.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse langs kjøreveiene o\_KV02, o\_KV03, o\_KV51, o\_KV52, skal plasseres i byggelinje minst 75 % av lengden langs gata for hvert felt.

### 4.3 **Bestemmelser for felt B11, B12, B13.**

#### 4.3.1 Arealbruk

Feltene skal brukes til boligformål. Det tillates forretning, bevertning og tjenesteyting i henhold til tabell i § 4.1.1.

Under terreng tillates garasjeanlegg for boligene utenfor byggegrensene. Parkering på terreng tillates generelt ikke, med unntak av tre HC-plasser i felt B12 og to HC-plasser i felt B13. I felt B11 tillates parkering på terreng som vist på plankartet. I Felt B13 tillates parkeringsanlegg på terreng innenfor bestemmelsesområdet #4.

#### 4.3.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene vist på plankartet.

Trappehus, heis og tekniske installasjoner, samt takoverbygg for takterrasser, tillates inntil 2,5 meter over maks. gesimshøyde med areal inntil 15 % av bygningens bebygde areal BYA.

#### 4.3.3 Utforming

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate. Balkonger og karnapper tillates utkraget maks 1,5 meter ut fra byggegrense eller formålsgrense forutsatt minimum 4 meter fri høyde fra terreng/gate.

#### 4.3.4 Boligsammensetning

Minst 20 % av boligene innenfor feltene skal være fire-roms eller større. Maks 10 % av boligene skal være ett-roms innenfor hvert felt.

#### 4.3.5 Adkomst

Kjøreadkomst til bakkeplan i felt B12 og B13 kan benyttes av renovasjonskjøretøy inntil avfallssug er etablert.

#### 4.3.6 Støyskjerming

Det tillates oppført støyskjermer mot o\_KV03/o\_KV04 ved behov for skjerming av uteareal i felt B11.

### 4.4 **Bestemmelser for felt o\_T25 barnehage**

#### 4.4.1 Arealbruk

Området skal være offentlig.

Området skal brukes til barnehage, eventuelt supplert med annen offentlig tjenesteyting.

#### 4.4.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting er 3 500 m<sup>2</sup> BRA.

#### 4.4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene vist på plankartet.

Trappehus, heis og tekniske installasjoner, samt takoverbygg mv. for takterrasser, tillates inntil 2 meter over gesims med areal inntil 15 % av bygningens bebygde areal BYA.

#### 4.4.4 Uterom

Det skal settes av minimum 24 m<sup>2</sup> uterom per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold,

ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

#### 4.4.5 Støy

Støy på uterom skal ikke overstige Lden 55dB.

#### 4.4.6 Adkomst

Det tillates midlertidig adkomst fra eksisterende Hørløcks veg inntil endelig gatestruktur er etablert.

#### 4.4.7 Parkering

Det skal etableres minimum 8, maksimum 15 parkeringsplasser for bil for henting/bringning. Minimum en av plassene skal være HC-parkeringsplass. Maksimum 10 plasser tillates på terreng.

Det skal etableres sykkelparkering iht. følgende beregningsgrunnlag:

- Minimum 0,15 sykkelparkeringsplasser pr. barn
- Minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. årsverk, hvorav minimum halvparten skal være overdekket eller i bod
- Minimum 0,05 sykkelvognplasser pr. barn

Parkering for annen offentlig tjenesteyting skal følge kommuneplanens bestemmelser for midtre sone.

### 4.5 **Bestemmelser for felt o\_IA21 og o\_IA24**

#### 4.5.1 Arealbruk

Feltene skal være offentlige og benyttes til idrettsanlegg.

Det tillates ikke parkering på terreng.

#### 4.5.2 Utforming

Inngjerding og støyskjerm tillates etablert mot gate. Minst 20 % skal utføres i transparente materialer.

Gjerde tillates som nettinggjerde opp til 2 meters høyde med ev. ballnett over.

Adkomst for fotgjengere skal etableres i forbindelse med alle krysningspunkt for fotgjengere over o\_KV01 og o\_KV51.

Det tillates ikke montert reklameskilt ut mot gatene.

#### 4.5.3 Felt o\_IA21

Det skal opparbeides idrettsflater minst tilsvarende arealet av én 11'er fotballbane.

Det tillates oppført et tribuneanlegg og spillerboder. Tribuneanlegget skal ha plass til maks 200 tilskuere og være uten tak.

Det tillates etablert master for flombelysning av baneanlegg på inntil 25 meters høyde.

Flomlysanlegget kan maksimum ha en lysstyrke tilsvarende 500 lux på fotballbanen ved kampavvikling og maksimum 200 lux ved trening. Lysarmatur skal monteres slik at blinding og strølys til omgivelsene unngås.

Det kan etableres et desentralisert høytaleranlegg. Høytaleranlegget kan kun brukes for speakertjeneste under kamper og større turneringer. Høytaleranlegget skal ikke benyttes mellom kl. 23 - 07, og maksimalt lydnivå utenfor fasade (frittfeltverdi) på boliger innenfor B14, B21 og B22 skal ikke overskride 65 dBA i tidsperioden kl. 20 - 23 og 75 dBA på dagtid.

#### 4.5.4 Felt o\_IA24

Det skal opparbeides idrettsflater minst tilsvarende arealet av en 7'er fotballbane eller svømmehall med eventuelle mindre tilleggsfunksjoner. Utbygging av svømmehall krever detaljregulering. Grad av utnytting skal totalt være under 3000 m<sup>2</sup> BYA.

#### 4.5.5 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor felt o\_IA21 og minimum 25 sykkelparkeringsplasser innenfor felt o\_IA24.

#### 4.6 Bestemmelser for felt o\_RA11

Området skal utstyres med nedgravde containere og brukes til returpunkt for avfallsfraksjoner uegnet for avfallsug.

#### 4.7 Bestemmelser for felt o\_RA14

Området skal brukes til terminal for avfallsuganlegg.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

Annen veggrunn - grøntareal tillates brukt til beplantning, overvannshåndtering, møblering, støttemurer, returpunkt for avfall m.v., samt støyskjerm/-voll i tråd med teknisk detaljplan.

Gateparkering, varelevering og av- /påstigningsfelt kan tillates på inntil 50 % av et felt avsatt til annen veggrunn - grøntareal langs o\_KV02, o\_KV03, o\_KV51 og o\_KV52 inn mot felt B13, B14 #1, B22, B25, o\_IA21 og o\_IA24. Plassering skal fastsettes i teknisk detaljplan og godkjennes av kommunen.

Kjøreveger tillates brukt som flomveg.

Vedlegg § 10.1 Veg- og gatesnitt skal brukes som mal for veg og gateutforming.

#### 5.2 Bestemmelser for felt o\_KV01, o\_KV02, o\_KV03, o\_KV04, o\_KV05, o\_KV06

Brundalsforbindelsen tillates her etablert som tofelts gate uten kollektivfelt dersom dette etter en byplan- og trafikkfaglig vurdering gjort av kommunen kan anbefales. Det skal da tilrettelegges for en mulig senere utvidelse med to kollektivfelt.

Før utvidelsen skal traseen plasseres og opparbeides som vist i vedlegg § 10.1. Areal som i første omgang ikke benyttes til samferdselsanlegg, skal gis en parkmessig opparbeiding.

#### 5.3 Bestemmelser for felt o\_GS15, o\_GS24 og o\_GS25

Gang og sykkelveger innenfor disse feltene skal opparbeides med grusdekke.

#### 5.4 Bestemmelser for felt o\_AVG21

Området skal bevarer som et naturområde. Det skal ikke legges til rette for ferdsel innenfor området.

### § 6 GRØNNSTRUKTUR

#### 6.1 Friområde felt o\_F01

Området skal brukes til offentlig friområde

## **6.2 Turvei o\_TV01**

Området skal brukes til offentlig turvei.

## **6.3 Park felt f\_P12**

Området skal være felles park for bebyggelsen i felt B12.

## **6.4 Park felt o\_P15**

Området skal være offentlig park egnet som uteoppholdsareal som kan brukes av alle aldersgrupper. Grev von Schmettows allé skal ha sin sørlige avslutning i parken, i området nærmest Hørløcks veg. Parken skal her ha karakter av en plassdannelse.

# **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

## **7.1 Bestemmelsesområde #1, lokalt sentrum**

I bestemmelsesområdet skal det etableres lokaler for forretning, bevertning og tjenesteyting på gateplan i henhold til § 4.1.1. Boliger tillates ikke på gateplan ut mot o\_KV01 og o\_KV02.

Innenfor bestemmelsesområdet i felt B14 skal det reguleres et offentlig tilgjengelig torg. Torgarealet skal være minst 1000 m<sup>2</sup>.

Bygninger langs gatene skal utformes slik at lokalene på gateplan er fleksible for ulike typer bruk. Hver virksomhet skal ha direkte adkomst fra og henvendelse mot torg eller gateplan.

Fasadenes inndeling, materialbruk, fargebruk og detaljering skal synliggjøre bygningenes funksjon som del av lokalt sentrum. Glassfelt tillates ikke dekket av folie eller andre ikke-transparente materialer.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

Det tillates ikke parkering på terreng.

Varelevering skal løses innomhus med adkomst fra KV14. Den ubebygde delen av tomta skal ikke brukes til lagring.

## **7.2 Bestemmelsesområde #2, parkeringsanlegg**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringsanlegg over terreng for B13. Anlegget kan etableres med inntil 50 plasser fordelt på to plan og maksimal høyde som angitt på plankartet.

## **7.3 Bestemmelsesområde # 3, midlertidig anleggsområde**

Det kan her etableres midlertidig rigg- og anleggsområde for utbygging av samferdselsanlegg. Etter anleggsperioden skal arealene tilbakeføres til regulert arealbruk.

## **7.4 Bestemmelsesområde #4, areal for varelevering**

Innenfor arealet tillates etablert lomme for varelevering til eventuell næring, bevertning eller tjenesteyting innenfor B13.



## § 8 HENSYNSSONER

### Hensynssone 540 - grønnstruktur

Innenfor hensynssonen skal trær plantes som en fortsettelse av den historiske Grev von Schmettows allé.

## § 9. REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 9.1 Rekkefølgekrav

#### 9.1.1 Rekkefølgekrav for bebyggelse

Rekkefølgekrav angitt i tabellen under skal være oppfylt, og parkerings- og avfallsløsning, uterom og tilfredsstillende støvforhold skal være etablert før det gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

Rekkefølgekrav for kjøreveger omfatter også tilliggende areal avsatt til offentlig samferdselsanlegg. Rekkefølgekrav for parker omfatter også sykkel-, gang- og turveg innenfor parkarealet.

Terminal for avfallssug innenfor felt o\_RA14 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for mer enn 300 boliger innenfor planområdet for områdeplanen.

Før det gis rammetillatelse for boliger skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være avklart.

Felt		Før det gis brukstillatelse for bebyggelse eller idrettsanlegg skal følgende være etablert:																											
		o_RA11	o_RA14	o_KV01	o_SV01/Fortau01	o_KV02	o_KV03	o_Fortau 03	o_KV11	o_SV11/Fortau11	o_KV12	o_SV12/Fortau12	o_KV13	o_KV14	o_SV14/Fortau14	o_KV15	o_P12	f_P12	o_P15	o_SV21/Fortau 21	o_Kv22	o_KV23	o_KV25	o_KV26	o_KV51	o_KV52	o_GV01	o_P24	o_P25
Sør området	B11	X	X	X				X							X				X										
	B12	X	X	X							X				X	X	X		X										
	B13	X	X	X			X		X			X		X	X				X										
	B14	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X			X	X										
Midtområdet	B21	X	X	X	X										X				X	X		X		X		X	X		
	B22	X	X	X	X										X				X	X	X	X		X	X		X		
	B25	X	X	X	X										X				X		X	X	X	X		X	X		
	o_IA21			X	X										X					X									
	o_IA24			X	X										X														

#### 9.1.2 Andre Rekkefølgekrav

Nødvendige støyskjermingstiltak for eksisterende eiendommer langs o\_KV05 og o\_KV06 skal gjennomføres samtidig med veiutbyggingen.

## 9.2 Vilkår for gjennomføring

### 9.2.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering for følgende felt, og hvert felt skal reguleres under et:

- Felt B14, B21, B22, B25
- Felt o\_IA24 ved etablering av svømmeanlegg
- Felt o\_RA14 (Renovasjonsanlegg)

I B14 tillates bestemmelsesområde #1, lokalt sentrum detaljregulert i sin helhet før resten av B14.

### 9.2.2 Disposisjonsplan for byrom og grøntområder

Det skal utarbeides overordnede disposisjonsplaner for utforming av offentlige byrom og grøntområder, herunder friområder, turveier, parker, hensynssone 540 samt annen veggrunn – grøntareal. Én samlet plan skal gjelde for arealene sør for o\_KV12 og o\_KV13 samt annen veggrunn langs o\_KV01, og skal godkjennes av kommunen senest samtidig med behandling av første byggetiltak etter områdeplanen. Én samlet plan skal gjelde for arealene nord for o\_KV12 og o\_KV13 og skal foreligge sammen med komplett planforslag for første detaljregulering innenfor områdeplanen, og godkjennes av kommunen senest før sluttbehandling av detaljreguleringen.

Planene skal minimum fastsette prinsipper og retningslinjer for:

- Tilrettelegging for ulike aktiviteter og stedfesting av disse, herunder plassering av lekeplasser, nærmiljøanlegg, roligere parksoner og naturpregete arealer.
- Trebepantningen langs Grev von Schmettows allé.
- Etablering av heterogen vegetasjon i flere sjikt (tresjikt, busksjikt, feltsjikt/bunnvegetasjon) samt etablering av tilholdssteder for naturlig hjemmehørende dyr, fugler og plantearter (natur-/artsrefuger).
- Etablering av regnbed og vannelementer ved fordrøyning av overvann (herunder plassering).
- Tiltak mot uønskede og svartelistede arter.
- Utforming og materialbruk for gategulv, belysning, rekkverk, støyskjermingstiltak, møblering etc.
- Bruk av takarealer som uterom og grønne tak.
- Arealer for dyrking og hagebruk.
- Drift og skjøtsel.
- Tiltak for sikring av biologisk mangfold.

### 9.2.3 Disponering av matjord

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for håndtering av matjord i og etter anleggsfase. Matjorda skal benyttes til jordbruksformål eller eventuelt i grøntområder knyttet til boligene i planområdet.

Planen skal blant annet beskrive hvordan matjord skal skaves av og mellomlagres, hvordan eksisterende matjord skal beskyttes mot blanding med andre masser, og hvordan matjord skal gjenbrukes ved reetablering av dyrka mark. Det skal også beskrives hvordan overskuddsjord skal håndteres, hvordan og hvor den skal brukes.

Eksisterende jordbruksdreneringer skal hensyntas slik at de opprettholder sin funksjon, både i anleggsfase og ved ferdig anlegg.

### 9.2.4 Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, for det aktuelle byggetrinn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

### 9.2.5 Planer for teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides overordnede tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, vann- og avløpsanlegg, herunder flomveier, samt renovasjonsanlegg, herunder avfallsugterminal og rørtraseer.

For det aktuelle byggetrinn skal det utarbeides tekniske detaljplaner.

VA-planer skal vise fordrøyningsanlegg. Fordrøyningsanlegg skal dimensjoneres slik at offentlig ledningsnett ikke belastes mer enn før utbygging.

Planer for teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen og skal foreligge før det gis igangsettingstiltak for byggetiltak. Energiforsyning skal være avklart med konsesjonshaver.

### 9.2.6 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og uterom, inklusive felles takterrasser og grønne tak, samt tilslutning til tiliggende arealer.

Det skal beskrives eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, beplantning, materialbruk, belysning, murer, dekke over garasjeanlegg, trapper, rekkverk, støyskjermingstiltak, møblering etc. Planen skal også vise tiltenkt bruk herunder leke- og uteoppholdsarealer, arealer til dyrking, gang- og kjørearealer, parkeringsarealer for HC og sykkel, oppstilling/adkomst for utrykningskjøretøy, frisikt i avkjørsler etc.

### 9.2.7 Dokumentasjon av støyforhold

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det for støyutsatt bebyggelse foreligge detaljerte beregninger for støy innendørs, på fasader og på utearealer, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer nødvendig beskyttelse mot støy.

### 9.2.8 Geoteknisk prosjektering

Før igangsettingstillatelse gis, skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetiltaket være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 9.2.9 Miljøoppfølging

Ved detaljregulering skal det utarbeides eget miljøprogram som rettes mot det aktuelle delfeltet. Delfeltets miljøprogram skal vedlegges komplett planforslag. For B11, B12 og B13 skal eget miljøprogram for det aktuelle feltet foreligge ved første søknad om tiltak innenfor feltet. Miljøprogram for hvert felt skal ta utgangspunkt i de overordnede målene formulert i områdeplanens miljøprogram, vedlegg § 10.2.

For alle tiltak skal det foreligge miljøoppfølgingsplan (MOP), senest ved søknad om igangsettingstillatelse, og tiltak skal utformes i tråd med miljøoppfølgingsplan.

Ved bygging av samferdsels- og infrastrukturanlegg skal miljøoppfølgingsplan (MOP) følge teknisk detaljplan, og tiltak skal utformes i tråd med miljøoppfølgingsplan.

### 9.2.10 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. 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-1442/2016, tilfredsstilles.

Planen skal redegjøre for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Masser skal deponeres i samsvar med statlige retningslinjer.

Anleggstrafikk skal ikke benytte eksisterende boligater etter ny avkjøring fra E6 er etablert. Igangsettingstillatelse for B11, B12, B13 kan ikke gis før avkjøring fra E6 kan benyttes av anleggstrafikk.

## **§ 10 VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

**§ 10.1 Veg- og gatesnitt. Pir II AS, 29.08.2018.**

**§ 10.2 Miljøprogram områderegeringsplan for Øvre Rotvoll. Pir II AS, 21.06.2017.**

\*\*\*

*Dato og signatur (Ordfører)*