

Detaljregulering av Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl. REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.03.2026
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PKA arkitekter AS, datert <dato>, senest endret <dato>.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planens hovedhensikt er å transformere et parkeringsområde til et attraktivt sentrumsområde med fortetting rundt knutepunkt og tilpassing til eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Maskinistgata 2, Lademoen Knutepunkt, skal utvikles med målsetning om å redusere direkte og indirekte klimagassutslipp mot null. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning iht. nullutslippsmålet.

Planen legges fram med to alternativer med ulikt kjøremønster i Strandveien og for hovedsykkelveg over og under perrong. Grønn tekst markerer der planalternativene er differensierte.

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen/vannoverflaten)

§ 12-5. Nr.1 Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (1130)

§ 12-5. Nr.2 -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Fortau (2012)
- Sykkelanlegg (2017)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

Vertikalnivå 2 (på grunnen/vannoverflaten)

§ 12-5. Nr.1 Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (1130)

§ 12-5. Nr.2 -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)

- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Bane (2020)

§ 12-5. Nr. 3 -Grønnstruktur:

- Park (3050)

Bestemmelseområder:

- #1 Passasje
- #2 Sentral for stasjonært avfallsanlegg
- #3 Byøkologisk forsøksområde
- #4 Rigg og driftsområde
- #5 Parkering

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

§ 3.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn for tiltak i planområdet og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

1. For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
2. For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
3. For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 65$ dB på fasade fra alle støykilder, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
4. Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 70$ dB.
5. For inntil 15 % av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side (jf. pkt. 1, 2 og 3). Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
6. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T1442/2021.

Avbøtende tiltak:

- Luftinntak til bebyggelsen skal plasseres utenfor gul sone for luftforurensning.
- For boenheter med fasade mot sør eller vest som ligger i både gul sone for luftforurensning samt gul eller rød sone for støy, skal det tilrettelegges for utvending solavskjerming for å redusere behov for lufting.
- Boligene med fasade ut mot Maskinistgata skal ha balansert ventilasjon.
- Boliger med dempet fasade skal ha tilgang til innendørs fellesareal med inngang via samme heis- og trappekjerne.
- Det tillates ikke 1-roms leiligheter med dempet fasade

§ 3.2 Parkering

§ 3.2.1 Bilparkering:

Bolig: Det skal opparbeides maksimum 0,4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA.
Maksimum 0,1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA for besøkende og nyttekjøretøy.

Forretning: Det skal opparbeides maksimum 1 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA

Kontor: Det skal opparbeides maksimum 0,1 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA

Hotell: Det skal opparbeides maksimum 0,5 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA

Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum halvparten av biloppstillingsplassene for mennesker med nedsatt bevegelsesevne skal ha fri høyde på minimum 2,6 meter.

§ 3.2.2 Sykkelparkering:

Bolig: Størst tall av 3 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA og 1.5 parkeringsplass per boenhet. Minimum halvparten skal være i parkeringskjeller eller under tak.

Forretning: Det skal opparbeides minimum 3 plasser per 100 m² BRA

Kontor: Det skal opparbeides minimum 2,5 plasser per 100 m² BRA

Hotell: Det skal opparbeides minimum 3 plasser per 100 m² BRA.

Etasjer med areal for hotellrom skal ikke inngå i beregning for krav til sykkelparkeringsplasser.

Sykkelparkering under tak skal være godt tilrettelagt for helårssykling med for eksempel tilgang til lading, spylemuligheter og frostfri parkering.

Det skal etableres minimum 5 plasser på gateplan i nærheten av hovedinnganger.

Det skal opparbeides minimum 10 sykkelparkeringsplasser innenfor o_BAN.

§ 3.3 Funksjon- og kvalitetskrav

§ 3.3.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Området skal bygges ut med bymessig bebyggelse. Utforming av bebyggelse, gater, parker, plasser, felles- og privat uteoppholdsareal skal framstå med et tydelig hierarki og ha gode overganger gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering. Offentlige rom skal tilpasses barn og unges interesser og tilrettelegges for lek, aktivitet for barn i alle aldre, samt sosialt samvær. Offentlige og allment tilgjengelige rom skal ha en høy andel bymøbler og integrerte løsninger for sykkelparkering tilpasset bruk av rommet og tilstøtende funksjoner i bebyggelse. Byrom og parker skal opparbeides med kvalitet, med robuste og miljøvennlige materialer.

Offentlige gater og torg skal ha en stor andel permeable overflater og felt. Grønne og åpne løsninger for håndtering av regnvann skal legges til grunn for utforming av gater, byrom og uteoppholdsareal og brukes som et estetisk og funksjonelt element i utformingen av disse.

§ 3.3.2 Havstigning og klimaendringer

Utforming av gater, torg, grønnskulpturer og tekniske installasjoner skal legge til grunn situasjon for ekstremhendelser i 2150, samt andre ekstremhendelser som for eksempel ekstrem nedbør og hetebølger. Konstruksjoner under kote + 3,7 skal tåle oversvømmelse. Tekniske installasjoner under + 3,2 skal tåle oversvømmelse.

§ 3.4 Overvannshåndtering og blågrønn faktor

Overvann skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien og Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal prosjekteres med blågrønn faktor med følgende minimumskrav til blågrønn faktor:

SF1 – 0,5

SF2 – 0,5

SF3 – 0,8

Samferdsel – 0,2

Avgrensning for felt til utregning av blågrønn faktor skal være basert på feltets naturlige nedslagsfelt for vann. Områder utenfor formålet kan derfor medtas om disse er en del av overvannsstrategien.

§ 3.5 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjon skal legges til fasader som vender bort fra forurensningskilden og i størst mulig grad plasseres i områder med lav luftforurensing.

§ 3.6 Renovasjon

Boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet eller i gårdsrom.

Avfall som ikke håndteres gjennom avfallssugløsning, skal løses ved fremtidig returpunkt i Østersundsgate.

Avfall som er tilknyttet hotell, kontor og forretning skal løses innomhus.

Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall.

§ 3.7 Nettstasjon

Etablering av nettstasjon tillates innenfor byggegrenser og skal integreres i bygningsmassen.

§ 3.8 Fjernvarme

Bebyggelse skal tilkobles fjernvarme.

§ 3.9 Midlertidig arealbruk

Alle ubebygde arealer tillates brukt som rigg- og anleggsområde og midlertidig parkering ved utbygging av andre felt innenfor reguleringsplanen, med unntak av #3 Byøkologisk

forsøksområde.

§ 3.10 Vegetasjon

Å sikre et rikt biologisk mangfold, gode vilkår for pollinerende insekter, fuglelivet og robuste økosystem skal være styrende for valg av arter i alle offentlige og private grøntområder.

Planlagt vegetasjon skal ikke være til skade eller ulempe for jernbanen samt ikke føre til økt risiko ved jernbanen. Vegetasjonsskjøtsel må kunne gjennomføres uten at det fører til ulempe for jernbanen.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

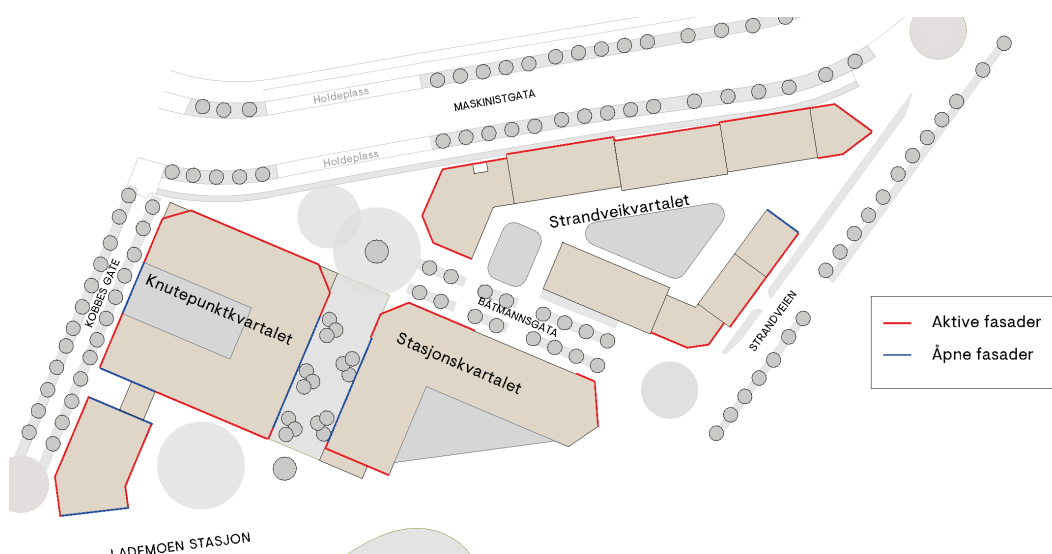
§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser. Der byggegrenser ikke er oppgitt samsvarer bebyggelse med formålsgrenser.

Det tillates utkraging av balkonger og bygningsmasse inntil 2,0 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke utkraging av balkong ut over offentlig fortau, torg, gatetun eller vei.

Alternativ 2: Bygningsmassen i SF1B kan utkrages eller understøttes over o_F04. Utkragingen skal være på maksimum 3,0 meter. Fri høyde skal være på minimum 3,2 meter.

Sykkelanlegg, parkeringsanlegg, boder og andre funksjoner under bakken skal etableres innenfor formålsgrenser for plankart under grunn. Det tillates kjeller under bebyggelse i #3, for boder, verksted eller lager tilknyttet boliger innenfor bestemmelsesområdet. Kjeller under bebyggelse innenfor #3 skal ikke etableres før bygging igangsettes for bygg C.



Figur 1 Plassering av publikumsrettede funksjoner på gateplan/mot plattform skal følge prinsipp om åpne/aktive fasader. Åpne fasader har innganger/glassfelt/vindu som gir innsyn og utsyn fra gate/byrom. Aktive fasader har innganger/glassfelt/vindu med synlig innvendig aktivitet.

Figur 1 skal legges til grunn for plassering av nærings- og utadrettete areal. Det skal etableres publikumsrettede- og/eller fellesfunksjoner på gateplan og på viktige hjørner mot offentlige gater, gatetun og torg.

SF1: Det skal etableres publikumsrettede- og/eller fellesfunksjoner mot o_GT1 (Knutepunkttorget), Kobbegate og o_TO1-2. Minimum 50% av fasade skal være åpen eller aktiv.

SF2: Det skal etableres publikumsrettede- og/eller fellesfunksjoner mot o_GT1 (Knutepunkttorget) og o_GT2 (Strandveitorget). Minimum 50% av fasade skal være åpen eller aktiv.

SF3: Det skal etableres publikumsrettede- og/eller fellesfunksjoner mot o_GT1 langs Maskinistgata og Strandveien. Minimum 50% av fasade skal være åpen eller aktiv.

§ 4.1.2 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å forsterke gater og byrom. Innenfor hvert kvartal skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner eller innendørs fellesareal for beboere skal ha åpne og inviterende fasader. Minimum 50% av fasade med utadrettede funksjoner skal være transparente og uten foliering mot Kobbegate, Båtsmannsgata, Strandveien og Maskinistgata.

Fasadekledning skal være i tre, tegl, robuste pusssystemer eller et annet kvalitetsmateriale som står seg over tid, bruk av mindre solide fasadeplater eller pusssystemer tillates ikke. Fasader skal ha en fargepalett i henhold til Trondheimsfargen, og ha en urban og miljøvennlig farge- og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på detaljering og utforming med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelsens førsteetasje, spesielt ved inngangsparti. Det skal ikke brukes fasadeplater i bebyggelsens etasjer på gate-/bakkenivå.

Alle tiltak som krever nivåtilpasninger og ramper for å sikre adkomst til bebyggelsen eller parkeringskjeller, skal etableres innenfor bygningsvolum på regulert byggeområde.

Det tillates ikke betongsokler med høyde over 0,5 meter, med unntak i SF2 mot o_F04 og SF3B mot o_F02. Betongsokler skal være integrert med øvrig fasade eller med utomhusanlegg. Det tillates ikke eksponert parkeringskjeller.

§ 4.1.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Etasjer på gatenivå/bakkenivå skal ha en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter.

Tekniske installasjoner på tak, solcelleanlegg, samt mindre konstruksjoner som pergolaer tillates oppført over maksimal gesimshøyde. Solcelleanlegg kan oppføres på alle flate takflater inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde, og trekkes minimum 2 meter fra gesims. Pergolaer skal ha avstand på minimum 3,0 meter fra gesims. Andre tekniske installasjoner på tak skal ha plassering i henhold til bestemmelser om utforming av bebyggelsen under formål.

Tett rekkverk eller kantsikring tillates høyere enn regulert gesims, forutsatt at det trekkes tilbake 1,5 meter fra gesims eller er arkitektonisk integrert med bygningsmassen. Maksimum høyde er 1,5 meter.

Gulvnivå på inngangsparti skal ligge på samme nivå som tilstøtende terreng.

§ 4.1.4 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt for hvert enkelt felt.

Areal for parkering og bod, helt eller delvis under terreng, tenkte plan, eller tekniske rom på tak skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Parkeringsareal på terreng, nettstasjon, overdekket sykkelparkering samt mindre konstruksjoner som drivhus, pergolaer, redskapsbod eller tilsvarende, skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

§ 4.1.5 Uterom

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

Uterom for bruk av boliger og allmennheten som ligger over betongdekke skal dimensjoneres for beplantning med minste gjennomsnittlig overdekning med vekstjord på 0,8 meter for trær og 0,4 meter for busker og stauder.

Det tillates kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, samt drift.

Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i regnskap for uteoppholdsareal forutsatt at det er opparbeidet som en integrert del av uteoppholdsarealet og i normalsituasjon er bilfritt.

§ 4.2 Sentrumsformål SF1 (Knutepunktkvartalet)

§ 4.2.1 Arealbruk og grad av utnyttning

Innenfor formålet tillates forretning, tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning, kontor, samferdselsanlegg og tekniske anlegg.

Det tillates maksimalt 17 600 m² BRA, innenfor formålsavgrensningen.

§ 4.2.2 Utforming av bebyggelsen

Kvartalet består av 2 bygg kalt A i 8 etasjer og B i 10 etasjer.

Bygg A og B skal differensieres gjennom et skifte i materiale- eller fargebruk, men ha et harmonisk og helhetlig uttrykk.

Bygg A:

- 1.- og 2. etasje kan ha tilbaketrukket fasade på 1,5 – 2,5 meter mot o_GT1 og Kobbes gate.
- Det skal etableres et atrium som henvender seg til Kobbes gate. Atriet skal være minimum 8 meter bredt, og skal framstå som åpent fra Kobbes gate. Det tillates mindre lokale konstruksjoner/pergola i deler av atriet, med en inntrekning på minimum 5 meter fra fasadeliv mot Kobbes gate.
- På nordøstre hjørne, mot o_GT1, skal fasade på bebyggelsen skrås tilnærmet 45 grader i 1.-7 etasje.
- 8. etasje skal trekkes inn minimum 2,5 fra gesims.
- Tekniske rom på tak skal ha høyde på maksimum 2,5 meter og minimum trekkes inn 4 meter fra gesims. Tekniske rom på tak kan utgjøre maksimalt 20% av takflate på underliggende etasje.
- Det skal etableres minimum én inngang fra o_GT1 og én inngang fra Kobbes

gate til bygg innenfor SF1 A.

Bygg B:

- Sørvestre hjørne utformes med identitet og orienterbarhet og gis høy arkitektonisk kvalitet som hensyntar o_T01 og o_T02.
- 1. og 2. etasje kan ha tilbaketrukket fasade på 1,5 – 2,5 meter mot o_T01 og Kobbes gate.
- Tekniske rom på tak skal ha høyde på maksimum 2,0 meter og minimum trekkes inn 4 meter fra gesims. Tekniske rom på tak kan utgjøre maksimalt 5% av takflate på underliggende etasje.

§ 4.3 Sentrumsformål SF2 (Stasjonskvartalet)

§ 4.3.1 Arealbruk og grad av utnyttning

Innenfor formålet tillates forretning, tjenesteyting, kontor og sentral for stasjonært avfallsanlegg.

Det tillates maksimalt 8 400 m² BRA innenfor byggegrensen.

Det tillates gjerde/sikring av uteareal på tak over bebyggelsens 1. etasje.

§ 4.3.2 Utforming av bebyggelsen

- 1.- og 2. etasje kan ha tilbaketrukket fasade på 1,5 – 2,5 meter mot Båtsmannsgate og o_T03, Stasjonsallmenningen.
- Nordvestre hjørne, mot o_GT1, skal skrås tilnærmet 45 grader i minimum 1.- 2.etasjer og utformes med identitet og orienterbarhet og gis høy arkitektonisk kvalitet som forsterker adkomsten til Lademoen stasjons plattform nord.
- Fasade skal være åpen ut mot o_T03 og etablering av inngangsnivå fra o_T03, Stasjonsallmenningen skal vurderes der det er plan- og funksjonsmessig gjennomførbart.
- Tekniske rom på tak skal ha høyde på maksimum 2,5 meter og minimum trekkes inn 4 meter fra gesims. Tekniske rom på tak kan utgjøre maksimalt 20% av takflate på underliggende etasje.

§ 4.4 Sentrumsformål SF3 (Strandveikvartalet)

§ 4.4.1 Arealbruk og grad av utnyttning

Innenfor formålet tillates boligbebyggelse, forretning, tjenesteyting, byøkologisk forsøksområde, parkeringsanlegg og tekniske anlegg.

Det tillates maksimalt 11 900 m² BRA bolig- og næringsbebyggelse innenfor formålsavgrensningen. Det skal etableres minimum 1 000 m² funksjoner til felles bruk for beboere, eller publikumsrettet virksomhet som bevertning, forretning, kontor og annen service og tjenesteyting som initierer et aktivt byliv.

Det skal etableres minimum 75 m² innendørs fellesareal pr. 100 boenheter og 0,5 m² pr. boenhet over 100 boenheter. Arealene skal være til felles aktiviteter for delområdets beboere. Minimum halvparten av fellesarealet skal ligge i 1. etasje med direkte kontakt til gate- eller gårdsrom.

Det tillates ikke boenheter i 1. etasje ut mot Maskinistgata.

§ 4.4.2 Utforming av bebyggelsen

Tekniske installasjoner, kan oppføres inntil 3,0 meter over maksimal gesimshøyde, skal ha avstand på minimum 2,0 meter fra gesims og utgjøre maksimum 20% av takflaten på underliggende etasje.

Kvartalet består av 3 bygg kalt A, B og C;

Bygg A:

- 1.- og 2. etasje kan ha tilbaketrukket fasade 1,5 – 2.5 meter mot Knutepunkttorget.
- På sørvestre hjørne, mot o_GT1, Knutepunkttorget, skal søndre hjørne skrås tilnærmet 45 grader i 1.-2. etasje.
- Østre hjørne utformes med identitet og orienterbarhet og gis høy arkitektonisk kvalitet som tydeliggjør inngangen til den nye bydelen langs Strandveien.
- Fasadelengde skal være maks 30 - 50 meter ved bruk av sprang og relieff på minimum 0.3 m meter, variasjon i gesimsutforming samt urban og miljøvennlig farge- og materialbruk.
- Det skal gjennom bebyggelsen etableres minimum ett portrom/gjennomgang fra Maskinistgata til felles uteoppholdsareal i kvartalet.
- Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet, avvik fra høydelinjer er maks 5 meter.
- Bebyggelse med fasade ut mot Strandveien skal utformes med formet tak ut mot veien.

Bygg B:

- Bebyggelsen skal utformes med saltak. Maksimum mønehøyde er 5 meter over gesimshøyde angitt på plankart.
- Boenheter i 1. etasje skal ha forhage/uteplass med gulvnivå minimum 0,3 meter, og maksimum 2,0 meter over bakkeplan mot Båtmannsgata. Forhagens sokkel skal utformes med tegl, naturstein, puss, tre eller et annet kvalitetsmateriale.

Bygg C:

- Bebyggelsen skal utformes med saltak. Maksimum mønehøyde er 4 meter over gesimshøyde angitt på plankart.
- Bebyggelsen langs Strandveien skal tilpasses den antikvariske bebyggelsen på østsiden av Strandveien.
- Det skal benyttes bærekraftige materialer med lavt klimagassutslipp, og med høy andel naturmaterialer og/eller gjenbruksmaterialer.
- Ved søknad om tiltak skal det etableres en fleksibilitetsplan som består av plantegninger der det markeres hvilke områder som er lagt til rette for enkel ombygging.
- Det tillates at opptil 25% av fasadeoverflaten dekkes av kunstverk.

§ 4.4.3 Boligsammensetning

Maksimum 15% av antall boenheter kan være 1-roms.

Maksimum 40% av antall boenheter kan være 2-roms.

Minimum 45% av antall boenheter skal være 3-roms eller større.

Minimum 10% av antall boenheter skal være 4-roms eller større.

Boenhetens minimumsstørrelse skal være:

- 1-roms: 30 m² BRA
- 2-roms: 37m² BRA
- 3-roms: 48 m² BRA
- 4-roms: 75 m² BRA

Det skal etableres sovealkove/nisje/hems i 1-roms leiligheter.

Boenheter innenfor #3 Byøkologisk forsøksområde skal ikke medtas i utregning for krav til boligsammensetning.

§ 4.4.4 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minst 30 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m² BRA boligareal, hvorav minst 50% skal være fellesareal og 20% skal være på bakken og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt innendørs bruksareal til bolig over terreng, innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Krav til uteoppholdsareal kan reduseres med 5 m² pr. boenhet eller pr. 100 m² BRA boareal og avsettes på eksisterende offentlig friområde i Strandveiparken som har god standard, kapasitet og tilgjengelighet.

Det skal plantes minimum 15 trær på uteareal på bakkeplan innenfor SF3. Det skal etableres minimum 2 trær, med en lav undervegetasjon, ved åpning til gårdsrommet fra Strandveien.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg som kjørevei, fortau, torg, gatetun, gang- og sykkelveg, annen vegggrunn- teknisk og grønn samt bane skal være offentlige.

ALTERNATIV 2:

Kryssing av fortau o_F04 og sykkelanlegg o_SA2 ved plattform skal sikres med rumlestriper, krysningsfelt eller annet farts-/risikodempende tiltak. Plan for sikring skal godkjennes av Bane NOR og Statens Vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

VERTIKALNIVÅ 1 (under grunnen)

§ 5.2 Parkeringsanlegg (PH1)

Parkeringsanlegg PH1 skal være felles for beboere og brukere innenfor felt SF3.

ALTERNATIV 1:

§ 5.3 Sykkelanlegg (o_SA2)

Sykkelanlegg skal være offentlig, og anlegges som angitt på plankart.

§ 5.4 Fortau (o_F04)

Fortau skal være offentlig, og anlegges som angitt på plankart.

VERTIKALNIVÅ 2 (på grunnen)

§ 5.5 Gatetun (o_GT1-2)

§ 5.5.1 Fellesbestemmelser for gatetun

Gatetunet skal prioritere myke trafikanter og tilrettelegges for lave hastigheter for kjøretøy. Gatetun skal tilrettelegges som et levende grønt byrom og møteplass med bymessig høy kvalitet og holdbare overflater, materialer og møblering. Bymessig høy kvalitet innebærer stedstilpasset utstyr og prosjektert utforming som tilfører og underbygger viktige verdier i eller i tilknytning til byrommet. Gatetun skal ha grønne kvaliteter og opparbeides med beplantning, lokal overvannshåndtering, belysning, møblering og sykkelparkering. Ved etablering av trær skal det plantes en lavere undervegetasjon.

§ 5.5.2 o_GT1 (Knutepunktstorget)

Gatetunet, kalt Knutepunktstorget, skal gi snumulighet til alle kjøretøy fra Båtsmannsgata og samtidig ha grønne kvaliteter.

Vegetasjon skal være flersjiktet og ivareta siktforhold for gående og trafikanter på bakkeplan. Minimum 30% av trærne skal være vintergrønne. Det skal etableres lokale vindskjermingstiltak med vegetasjon der det etableres oppholdssoner. Det skal plantes minimum 11 trær innenfor formålet.

Torget skal være universelt tilgjengelig fra alle tilgrensende formålsfelt.

§ 5.5.3 o_GT2 (Strandveitorget)

Gatetun, kalt dreiepunkt og Strandveitorget, skal markere adkomsten fra sentrum til Nyhavna og Svartlamon. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter og tilrettelegges for kjøring inn i Båtsmannsgate. Gatetunet skal gis en utforming som naturlig sikrer og avgrenser bevegelseslinjer og oppholdssoner.

Det tillates oppført støtte- og vingemurer, skjæringer, fyllinger og regnbed for oppsamling av overvann. Det skal plantes minimum 5 trær innenfor formålet.

Det skal etableres lokale vindskjermingstiltak med vegetasjon der det etableres oppholdssoner.

Utforming av vingemur innenfor området skal være i samsvar med kulverten i Strandveien, og muren skal belyses. Det tillates ikke beplantning i tilknytning til vingemurer.

Det tillates merking av hovedsykkelveg og kjørevei i plassdekket.

§ 5.6 Torg (o_T01-3)

§ 5.6.1 o_T01 (Dreiepunkt Kobbegate)

Torget markere adkomsten via kulvert til og fra sentrum og Lademoen Stasjon plattform sør via Kobbegate til Nyhavna, Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter og tilrettelegges for kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy samt drift.

Plassen skal opparbeides med belysning og møblering. Det skal etableres lokale

vindskjermingstiltak med vegetasjon der det etableres oppholdssoner. Plassen skal gis en utforming som naturlig sikrer og avgrenser bevegelseslinjer og oppholdssoner.

Det kan etableres heis til plattform innenfor formålet.

§ 5.6.2 o_T02 (Stasjonstorget)

Torget skal være offentlig og på minimum 500 m².

Torget skal tilrettelegges som et levende grønt byrom og møteplass med bymessig høy kvalitet og holdbare overflater og møblering i valg av materialer og grønne vekster. Bymessig høy kvalitet innebærer stedstilpasset utstyr og prosjektert utforming som tilfører og underbygger viktige verdier i eller i tilknytning til byrommet.

Torget skal opparbeides stor andel beplantning, lokal overvannshåndtering, belysning og møblering. Det tillates etablert sykkelparkering innenfor formålet.

Minimum 50% av torget skal ha grønne kvaliteter. Det skal tilrettelegges for beplantning med minste gjennomsnittlig overdekning med vekstjord på 0,8 meter for trær, 0,4 meter for busker og stauder. Det skal plantes minimum 5 trær, med en lav undervegetasjon, innenfor formålet. Vegetasjon skal ivareta siktforhold for myke trafikanter på bakkeplan og være flersjiktet. Minimum 30% av trærne skal være vintergrønne.

Det skal etableres lokale vindskjermingstiltak med vegetasjon eller lokal skjerming der det etableres oppholdssoner. Mot o_T03 skal det etableres et bymøbel med maksimum høyde på 1,5 meter som skal skjerme mot vind.

§ 5.6.3 o_T03 (Stasjonsallmenningen)

Torget, kalt Stasjonsallmenningen, skal inneholde en universelt utformet rampe opp til plattform. Allmenningen kan gis et grønt preg og opparbeides med beplantning, lokal overvannshåndtering, belysning, møblering og eventuelle skjermingstiltak mot vind.

ALTERNATIV 1:

Det tillates kjøring for drift av plattform.

§ 5.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-5)

§ 5.7.1 o_AVT1 og 2 (Strandveien)

Feltene kan benyttes til møteplass for møtende trafikk, parkering, varelevering samt parkering for nyttekjøretøy. Innenfor områdene kan det opparbeides soner for overvannshåndtering, snøopplag, sykkelparkering og beplantning og det tillates oppført rekkverk, støttemurer og vegutstyr.

Innenfor felt o_AVT1 og AVT2 skal det minimum etableres 10 trær og 9 parkeringsplasser.

§ 5.7.2 o_AVT3 (Båtmannsgata)

Området kan benyttes til møteplass for møtende trafikk, parkering, varelevering samt parkering for nyttekjøretøy. Innenfor området kan det opparbeides soner for overvannshåndtering, snøopplag, sykkelparkering, 2 trær og beplantning. Innenfor formålet tillates det oppført rekkverk, støttemurer og vegutstyr. Det tillates innkjøring til parkeringsanlegg og til terminal for stasjonært avfallsug.

§ 5.8 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-8)

§ 5.8.1 Fellesbestemmelser for AVG

Felt benevnt som o_AVG er soner som skal benyttes til rabatt, lokal overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag. Feltene skal tilsås eller beplantes. Innenfor formålet tillates det soner for møblering og sykkelparkering.

§ 5.8.2 o_AVG1-2 (Kobbegate)

Innenfor feltene skal det plantes minimum 10 trær med lav undervegetasjon på maks 1 m høyde. Utover dette tilsås området. 70% av trærne skal være vintergrønne. 50% av trærne skal være lavstammet.

§ 5.8.3 o_AVG3 (Båtmannsgata)

Innenfor feltet skal det plantes en høystammet trerekke og beplantes med lav undervegetasjon i form av stauder. Grøntarealene skal etableres som regnbed som et ledd i lokal overvannshåndtering. Det skal plantes minimum 5 trær innenfor formålet.

§ 5.8.4 o_AVG4-8 (Strandveien)

Innenfor felt o_AVG4 (Strandveien) skal det tilsås som gressbakke. Det tillates oppført støtte- og vingemurer, skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Utforming av vingemur innenfor området skal være i samsvar med kulverten i Strandveien og muren skal belyses. Det tillates ikke beplantning i tilknytning til vingemurer.

Innenfor feltene o_AVG5 og 6 (Strandveien), skal det plantes en høystammet trerekke og beplantes med lav undervegetasjon. Det skal plantes minimum 10 trær innenfor formålet.

Innenfor feltene o_AVG7 og 8 (Strandveien) skal det tilsås eller beplantes.

§ 5.9 Bane (o_BAN)

I området avsatt til baneformål tillates det jernbane med tilhørende installasjoner og anlegg.

Det tillates oppført støtte- og vingemurer, skjæringer og fyllinger.

Utforming av vingemur innenfor området skal være i samsvar med kulverten i Strandveien, og muren skal belyses. Det tillates ikke beplantning i tilknytning til vingemurer.

Innenfor formålet kan det etableres trappeforbindelse fra o_GT2 til plattform.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park, (o_PA1-3)

Felt benevnt med o_PA, kalt Jernbaneparken, skal være offentlig og i hovedsak tilrettelegges for uorganisert aktivitet. Parken som består av to felt skal tilrettelegges som attraktive grøntområder for rekreasjon, dyrking og fysisk aktivitet. Utforming skal ivareta økologiske sammenhenger og underbygge et rikt biologisk mangfold. Parken skal håndtere lokalt overvann, ivareta flomvei og skal være urban med frodig vegetasjon,

muligheter for dyrking og mindre installasjoner/paviljonger.

Tiltak i parken skal ikke være privatiserende, men bidra til aktivisering, lek, opplevelse og invitere til opphold for bydelen. Temporære kunstprosjekt, mindre og temporære installasjoner kan tillates.

Parken skal ha bymessig standard kvalitet, robust og god kvalitet definert i henhold til gjeldende praksis og veiledere i Trondheim kommune for offentlige rom og forbindelser. Standard kvalitet innebærer stedstilpasset prosjektering og opparbeidelse som sikrer at tiltaket oppleves trygt, komfortabelt og attraktivt. Materialbruken skal ha lang levetid.

Innenfor felt o_PA1 og o_PA2 tillates utprøving av ulike modeller for urbant landbruk i form av parseller, plantekasser, frukttrær, bikuber og andelslandbruk.

Innenfor felt o_PA1 og o_PA2 skal det etableres trær. Minst 30 % av trærne skal være vintergrønne trær som på utplantingstidspunktet har en høyde på minst 2,5 meter. Det skal plantes minimum 15 trær innenfor park o_PA1, minimum 20 trær innenfor o_PA2, og minimum 3 trær innenfor o_PA3.

Det skal etableres paviljonger eller et dypt og tett vegetasjonsbelte langs Maskinistgata i store deler langs parkens lengde for å skape best mulig lokalklima og luftkvalitet i parken. I vegetasjonsbeltet skal det benyttes både løvfellende og vintergrønne arter og vegetasjon i flere sjikt.

Innenfor feltene skal det etableres lokale lommer, som er skjermet fra trafikk og tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21, på minimum 20 % av arealet. De lokale lommene skal tilrettelegges for lek og opphold.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 Passasje

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en utendørs trappeforbindelse med en bredde på minimum 8 meter som forbinder Kobbegate med o_TO2, Stasjonstorget.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 Renovasjon

Terminal for stasjonært avfallsuganlegg tillates etablert i 1. etasje i SF2.

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3 Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet

Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamon. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Det skal ikke etableres kjeller under grøntareal innenfor bestemmelsesområdet.

Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og være tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 7.4 Bestemmelsesområde #4 Midlertidige bygge- og anleggsområder

Bestemmelsesområde kan i anleggsperioden til Lademoen stoppested benyttes til bygge- og anleggsområder.

§ 7.5 Bestemmelsesområde #5 Parkering

Innenfor bestemmelsesområde tillates innkjøring og felles parkeringskjeller for SF1 og SF2, delvis under terreng. I tillegg til parkeringsareal tillates det tekniske og andre funksjoner for å betjene de overliggende etasjer som inneholder næring, hotell og kontor.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Før rammetillatelse

§ 8.1.1 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en plan for miljø og energi (miljøoppfølgingsprogram), eller strategi for miljøsertifisering, som redegjør for hvordan målsetninger definert i Kvalitetsprogram for Nyhavna kapittel 6 skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder.

§ 8.1.2 Klimagassberegninger

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et klimagassbudsjett for nullutslippsstrategi som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

§ 8.1.3 Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset vedlegges søknad. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 8.1.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges overordnet utomhusplan for det omsøkte delfeltet. Den skal vise sammenhenger til andre delfelt og byggetrinn. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 8.1.5 Overordnede tekniske planer

Før det kan gis tillatelse til tiltak for delområdet skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, godkjent av Trondheim kommune.

§ 8.1.6 Teknisk plan, VA

Før det kan gis tillatelse til tiltak for delområdet, skal forprosjekt for teknisk plan VA godkjennes av Trondheim kommune. Forprosjektet skal inkludere hele planområdet, og koordineres med tilgrensende planer.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende,

terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

Det skal i utomhus-, landskaps- eller byggeplan med tilhørende notat og beregninger dokumenteres at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivarettatt.

Flomvei gjennom planområdet skal planlegges tverrfaglig. Tiltakene skal innarbeides i de relevante fagenes prosjektering, slik at arbeidsgrunnlag for bygg og anlegg innenfor planområdene innfrir kravene som gjelder for beskyttelse mot flomfare.

§ 8.2 Før igangsettingstillatelse

§ 8.2.1 Utforming av samferdselsanlegg

Offentlige og felles gater, parker, gatetun og torg skal utformes i tråd med krav om offentlige anlegg. Utformingen skal godkjennes av Trondheim kommune og de aktuelle myndighetene før igangsetting av offentlige anleggene.

§ 8.2.2 Geotekniske forhold

Før igangsettelse av grunnarbeider kan gis, skal geoteknisk prosjektering være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.2.3 Havnivåstigning og overvann

Før igangsettelse gis, skal det foreligge en plan for sikring av bygninger opp til kote + 3,7 og for tekniske anlegg opp til kote + 3,2. Infrastruktur i grunnen og bebyggelse skal tåle havnivåstigning og stormflo. Infrastruktur må dimensjoneres for å unngå flom ved styrtregn.

§ 8.2.4 Tekniske planer

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg tilhørende omsøkte tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for offentlig gatetun og park tilhørende omsøkte tiltak skal prosjekteres i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for renovasjonsløsning (inkludert midlertidig løsning) tilhørende omsøkte tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.2.5 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse til det aktuelle byggetrinnet skal det følge en detaljert og kotesatt plan for delfeltet det søkes om. Planen skal synliggjøre eksisterende og planlagt terreng med helningsforhold og punkthøyder. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse kan gis.

Med søknad om igangsettingstillatelse for offentlige utomhus- og samferdselsanlegg skal det følge en plan som skal vise eksisterende og nye trær, beplantning, lokal overvannshåndtering og grønne vegetasjonsflater, sykkelparkering, trapper, renovasjonspunkter, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belysning, møblering, leke- og rekreasjonsareal, eventuelle støydempende tiltak, vegger, gang- og sykkelveger, areal for varelevering, oppstillingsplasser for brann- og redningstjenesten,

renovasjonskjøretøy med sporingskurver og alle typer parkering.

Med utomhusplan skal det følge kantsonediagram.

§ 8.2.6 SF2

Før brukstillatelse kan gis for felt SF2, må ny permanent universell adkomst til plattform være opparbeidet.

§ 8.2.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anleggsområder. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om igangsetting.

Det skal foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for midlertidig trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Håndtering av overvann i anleggsperioden må også dokumenteres.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser tilfredsstilles som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det må sikres kjørbare adkomst for parkering, varelevering og drift til virksomheter i anleggsperioden.

§ 8.2.8 Hovedsykkelvei

Før igangsettingstillatelse kan gis for o_SA2 og o_FO4, må dobbeltspor og plattform være opparbeidet.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Før bebyggelse tas i bruk

§ 9.1.1 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være avklart og etablert før det gis brukstillatelse til SF3.

Inntil sentral for stasjonært avfallsanlegg er etablert, kan det gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 enheter. En midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 9.1.2 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer innenfor hvert enkelt felt skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende byggetrinn.

§ 9.1.3 Samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse til SF1 og SF2 skal felt o_KV1, o_F02-3, o_AVG3, o_AVT5, o_GT1-2, o_T02-3 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til SF1 og SF2 skal Kobbegate o_T01, o_SA1, o_F01 og o_AVG1-2 være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til SF3 skal Strandveien o_KV2, o_KV3, o_KV4, fortau o_F07-12, o_SA4, o_AVT1- 4 og o_AVG5 - 10 være opparbeidet.

§ 9.1.4 Offentlige tiltak i Kommunedelplan for Nyhavna

Rekkefølgebestemmelser for offentlige tiltak, som angitt i §§ 10.2-10.5 i Kommunedelplan for Nyhavna, plan-ID «k20110005», skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet. F5 og BR1 skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan/landskapsplan og Kvalitetsprogram for Nyhavna, vedtatt 19.05.2022.

§ 9.1.5 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene skal nødvendige tekniske anlegg være etablert i samsvar med overordnet plan for teknisk infrastruktur godkjent av Trondheim kommune.

Senest ved søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere, for VA inklusive åpne overvannstiltak: "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og for renovasjon "Renovasjonsteknisk norm".