



Detaljregulering av Stavnevegen 25, 27, 29 og gnr/bnr 95/578

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.02.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart, på grunnen og under grunnen, merket Voll Arkitekter, der kart på grunnen er datert 07.07.2012, sist endret 30.12.2025, mens kart under grunnen er datert 14.11.2024, sist endret 30.12.2025

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Uteoppholdsareal (UTE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Kollektivnett (KO)
- Kollektivholdeplass (KH)
- Parkering (P)
- Kombinerte formål samferdselsanlegg – parkering og kjøreveg (SK)

HENSYNSSONER

- Sikringssone friskt (H140)
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSEOMRÅDER

- Gangadkomst og adkomst utrykningskjøretøy (#1)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Renovasjon

Boligene innenfor feltene B1 – B4 skal ha nedgravde containere.

Nedgravde containere skal plasseres innenfor felt f_RA på plankartet.

3.2 Parkering

For felter B1, B2 og B3 skal det opparbeides:

- Minimum 0,4 og maksimum 1,1 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA. Parkeringskravet er inklusive parkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal avsettes for personer med nedsatt bevegelsesevne.
- Største tall av 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal etableres under tak. Minst 15 prosent av sykkelparkeringen skal være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 x 2,6 meter per plass.
- Det skal settes av plass i minimum ett bygg (innenfor feltene B1, B2, B3, B1_1, B3_1 og f_P) til sykkelreparasjon med mulighet for vask av sykkel.

3.3 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller/sokkel, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal.

3.4 Vann- og avløpsplan

Overvann innenfor planområdet skal håndteres iht. tretrinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Grunnforhold og infiltrasjonskapasitet skal vurderes. Løsninger for vann og avløp må utformes i tråd med geotekniske føringer i samråd med geotekniker. Eksisterende flomvei må hensyntas.

3.5 Støttemurer

Støttemurer som er nødvendige etter geoteknisk anbefaling, samt øvrige støttemurer på inntil 1,0 meters høyde, tillates plassert fritt innenfor planområdet. Det tillates ikke murer over 1,2 meter høyde.

3.6 Terrengarbeider

Innenfor planområdet tillates det terrengarbeider som sikrer hensiktsmessig opparbeiding av uteoppholdsarealer, kjørbare adkomst til bygg og parkeringsplasser, gangadkomst til bygg og uteoppholdsarealer samt arrondering av terreng.

Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet.

3.7 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet privat eller felles uteplass med støynivå under 55 dBA.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom plasseres, og tilgang til egnet privat eller felles uteplass med støynivå under 55 dBA.

Det tillates boenheter med dempet fasade, som erstatning for stille side, for inntil 3 av boligene i felt B1 dersom støyberegning i forbindelse med søknad om tiltak viser et støynivå som overskrider grenseverdier for stille side. Boenheter med dempet fasade skal utformes med kompenserende tiltak i form av mulighet for å åpne vinduer (for å gjennomluften og for enkel tilgang til vask og vedlikehold) og med tilgang til fellesarealer utendørs.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B1-B8, B1_1 og B3_1)

4.1.1 Arealbruk

Felt B1 – B8, B1_1 og B3_1 skal brukes til boligbebyggelse. Det tillates i tillegg satt av plass til parkering for sykler, rom for sykkelreparasjon, boder mv. innenfor feltene B1_1 og B3_1. Innenfor felt B6, B7 og B8 tillates det etablert skjerm og rekkverk.

4.1.2 Grad av utnytting, B1, B2, B3, B1_1 og B3_1

Samlet bruksareal innenfor felt B1, B2, B3 og B3_1 skal ikke overstige 1300 m² BRA. Det skal innenfor felt B1, B2, B3 etableres minimum 7 boliger. Samlet bruksareal innenfor felt B1_1 skal ikke overstige 180 m² BRA.

4.1.3 Plassering av ny bebyggelse

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser, med følgende unntak:

- Balkonger, verandaer og terrasser tillates plassert utenfor byggegrenser til felt B1, B2 og B3.
- Det tillates tak over utendørs sykkelparkering, også utenfor byggegrenser.

4.1.4 Utforming og høyde på bebyggelse, B1, B2 og B3

Byggene skal utformes med saltak, valmtak eller mansardtak. Det tillates takoppbygg i takflatene med maksimal bredde 3,2 meter. Mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates ikke svalganger.

Bebyggelse i felt B1 skal ha adkomst til boliginngang ut mot Stavnevegen.

4.1.5 Brannsikring av bebyggelse, B1 og B1_1

Bygningsdeler, som ligger nærmere enn 5 meter fra energianlegget i felt EA eller mindre enn 6 meter fra dør i energianlegget, skal utføres i brannsikkert materiale og med konstruksjonssikkerhet iht. gjelder forskrifter og REN-blader for frittstående nettstasjoner.

Yttervegger i B1 og B1_1 som ligger nærmere enn 5 meter fra energianlegget skal konstrueres for å kunne motstå utblåsning fra nettstasjon og vegger må utføres brannsikre.

Vinduer nærmere enn 5 meter fra energianlegget tillates ikke, med mindre de kan dokumenteres å ha tilstrekkelig sikkerhet mot utblåsning fra nettstasjon.

Vinduer nærmere enn 5 meter fra energianlegget skal forelegges netteier for uttalelse.

4.1.6 Boligbebyggelse, B4 og B5

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Det kan etableres balkonger på vestsiden av byggene, som angitt med byggegrenser på plankartet. Balkonger skal utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

4.2 Energianlegg (EA)

Feltet skal brukes til energianlegg i form av nettstasjon.

4.3 Renovasjonsanlegg (RA)

Felt f_RA skal brukes til renovasjonssanlegg og skal være felles for boliger i felt B1-4. Renovasjonsanlegget kan også brukes av B5 (gnr/95/42).

4.4 Uteoppholdsareal (UTE)

Uteoppholdsareal merket f_UTE på plankartet skal være felles for boliger i felt B1, B2, B3.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes. Vegetasjon må opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter. Der felt f_P og B3_1 i plankart under grunnen overlapper med felt f_UTE i plankart på grunnen, må dekker tåle en jordoverdekning som gjør at det kan beplantes busker eller annen vegetasjon.

Feltet tillates benyttet til sykkelparkering, med og uten takoverbygg, samt adkomstareal for gående og syklende. Mellom energianlegget i felt EA og annen veggrunn (o_AVG) tillates det satt opp sykkelstativer dersom disse enkelt kan fjernes når netteier har behov for tilkomst til

energianlegget. Inngang og sikkerhet til energianlegget skal ivaretas. Netteier skal gis mulighet til å uttale seg om sykkelparkering før dette kan etableres.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelse offentlige anlegg

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig og skal opparbeides som angitt på plankartet.

5.2 Kjøreveg (KV)

Det tillates etablert atkomster fra offentlig kjøreveg til boligområder, som angitt med regulerte avkjørselspiler på plankartet.

5.3 Fortau (FO)

For renovasjonsbil-adkomst tillates det nedsenket fortauskant som overstiger bredde på ordinær bolig-avkjørsel.

Felt o_FO4 tillates opparbeidet smalere enn 3 meter for å ivareta hensyn til eksisterende bygg i felt B4 og B5 og støttemur ved gnr/bnr 95/476.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Felt o_AVT skal benyttes til snuplass.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Innenfor felt o_AVG tillates det snøopplag og beplantning.

5.6 Kollektivnett (KO)

Felt o_KO skal benyttes som kjøreveg for kollektivtrafikk.

5.7 Kollektivholdeplass (KH)

Feltene o_KH1 og o_KH2 skal opparbeides som holdeplasser med kantstopp.

5.8 Parkering – garasjeanlegg for boligbebyggelse (P)

Felt f_P skal brukes til felles parkeringsanlegg for boliger i felt B1, B2 og B3. Det tillates satt av plass til parkering, rom for sykkelreparasjon, boder mv. innenfor feltet.

Samlet bruksareal skal ikke overstige 160 m² BRA.

5.9 Kombinerte formål samferdselsanlegg – parkering og kjøreveg (SK)

Felt f_SK skal være felles for alle boliger innenfor felt B1, B2, B3 og B4.

Arealet skal benyttes til parkering, kjøreveg samt oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Samlet bruksareal skal ikke overstige 108 m² BRA.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

6.2 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø (H570)

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak utføres i samråd med byantikvaren.

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende og andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Balkonger som kan etableres på vestsiden av byggene, som angitt med byggegrense i plankart, skal utføres i samråd med byantikvaren.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Gangadkomst og adkomst for utrykningskjøretøy (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres tilgjengelig adkomst for gange og sykkel fra Thaulowbakken med mulighet for brann- og redningsvei. Dersom adkomsten etableres før fortau o_F02 må det legges til rette for et mottaksareal i tilkoblingen med offentlig vei.

7.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen for endring av samferdselsanlegg innenfor planområdet. Herunder tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget.

Etter avsluttet anlegg skal området istandsettes, revegeteres og tilbakeføres i tråd med tidligere arealbruk, senest i løpet av førstkomende vekstsesong etter ferdigstilling av anlegget. Når nye boliger innenfor planområdet tas i bruk, og senest 10 år etter vedtatt plan, opphører bestemmelsesområdet og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før rammetillatelse/søknad om tiltak

8.1.1 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i planområdet.

8.1.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for de søkte delfeltene i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av tiltaksområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

8.1.3 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.1.4 Støy

Med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivare tatt.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Forurensning i grunnen

Med søknad om tiltak 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.

8.2.2 Vann-, overvann- og avløpsplan

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.2.3 Avfallsløsning

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

8.2.4 Offentlige samferdselsanlegg

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.2.5 Utomhusplan

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, universell utforming, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og vinterbruk med snølagring.

8.2.6 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper

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 kapittel 6 og T-1442/2021 kapittel 6, 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.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

8.3-1 Offentlige samferdselsanlegg

Fortau o_FO1 og o_AVG langs fortauet skal være etablert iht. godkjent teknisk plan før bebyggelse innen felt B1, B2 og B3 tillates tatt i bruk.

8.3-2 Felles samferdselsanlegg og parkering

Kombinerte formål samferdselsanlegg (f_SK) og parkeringsanlegg (f_P) skal være etablert før bebyggelse innen felt B1, B2 og B3 tillates tatt i bruk.

8.3-3 Utomhus- og lekearealer

Felles utomhus- og lekearealer for det søkte byggetrinnet må være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet i byggetrinnet kan tas i bruk. Dersom byggetrinnet ferdigstilles utenom vekstsesongen skal det gis midlertidig brukstillatelse under forutsetning av at felles lekeareal ferdigstilles førstkommende vekstsesong.

8.3-4 Avfallsløsning

Permanent avfallsløsning skal være etablert iht. godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

8.3-5 Støyskjerming

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

8.3-6 Vann og avløp

Vann- og avløpsanlegg for det søkte byggetrinnet må være ferdigstilt innen det søkte byggetrinnet tillates tatt i bruk.

8.4 Rekkefølge i tid

Fortau o_FO3 og o_FO5 skal opparbeides samtidig som kollektivholdeplasser o_KH1 og o_KH2.

Vedlegg

Innledende vurdering av områdestabilitet - Geoteknisk rapport nr. 1

Utredning av områdestabilitet - Geoteknisk rapport nr. 2