

DETALJREGULERING– SVERRESBORG ALLÉ OG DELER AV GAMLE OSLOVEI, FJELLSETERVEIEN OG BREIDABLIKVEIEN REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: r20220041

Arkivsak: 21/15871, 2023/9057

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.07.25

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket Rambøll, datert 01.11.2023, sist endret 10.04.2026.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en hovedrute, «Sverresborgruta», for gående og syklende på en ca. 6,4 km lang strekning fra Hammersborg til Stavset. Strekningen er delt opp i tre reguleringsplaner, hvor denne planen er delstrekning 1 og gjelder Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikveien.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Forretninger (1150)
 - Kulturinstitusjon (1167)
 - Idrettsanlegg (1400)
 - Lekeplass (1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Gangveg/gangareal/gågate (2016)
 - Sykkelanlegg (2017)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
 - Parkering (2080)
- Grønnstruktur
 - Turveg (3031)
 - Friområde (3040)
- Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR)
 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)
- Sikringssoner
 - Andre sikringssoner (190)
- Hensynssoner
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bestemmelsesområde
 - Utforming (#SL)
 - Utforming (#ML)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (14)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Offentlig formål

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig.

Felt merket med "f_" i plankartet skal være felles.

Felt umerket formålstekst skal være private områder.

§3.2 Beplantning

Håndtering av beplantning og vegetasjon skal skje mest mulig skånsomt og inngå i plan for anleggsgjennomføring.

§3.3 Frisikt

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 m over bakken beregnet fra tilstøtende kjørebans planum.

Det skal etableres belysning ved avkjørsler, kryss og fotgjengeroverganger for å opprettholde god sikt og trafiksikkerhet gjennom hele året.

§4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Området reguleres til boligformål.

§4.1.2 Forretninger (FOR)

Området reguleres til forretning.

§4.1.3 Kulturinstitusjon (KU)

Området reguleres til kulturinstitusjon, og tilhører Sverresborg, Trøndelag Folkemuseum.

Innenfor KU skal trær og hekker som går tapt som følge av etablering av sykkelveg med fortau reetableres, med mindre annet avtales med Sverresborg, Trøndelag Folkemuseum.

§4.1.4 Idrettsanlegg (IDR)

Området skal brukes til idrettsanlegg. Det tillates etablering av gjerde mot Sverresborg allé innenfor formålet. Gjerdet skal ha en gjennomsiktig utforming.

§4.1.5 Lekeplass (LEK)

Området reguleres til lekeplass. Innenfor formålet tillates etablering av uteoppholdsareal, lekeplass, trær og vegetasjon.

§4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.2.1 Kjøreveg (KV)

Det skal anlegges kjøreveg som vist på plankartet. Kjøreveg skal opparbeides etter plan godkjent av vegeier.

f_KV1 skal være felles for Byåsen Butikksenter. Allmennheten skal ha tinglyst rett til å benytte arealet i forbindelse med utfart til bymarka.

§4.2.2 Fortau (FO)

Bygging av fortau skal være i tråd med løsning vist på plankartet.

§4.2.3 Gang-/sykkelveg (GS)

Bygging av gang- og sykkelveg skal være i tråd med løsning vist på plankartet.

§4.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

Det skal anlegges gangveg og gangareal som vist på plankartet.

Innenfor o_GG1 skal det etableres trær og bed. Det tillates etablering av benker og/eller gatemøbler, eller lignende for å fremme opphold i lokalsentrumet, så lenge det ivaretar en fri

bredde på 2,5 meter gjennom området for ferdsel. Det tillates etablering av sykkelparkering innenfor arealet.

f_GG2 til f_GG4 er felles gangareal for gnr./bnr. 425/553.

§4.2.5 Sykkelanlegg (SS)

Bygging av sykkelveg skal være i tråd med løsning vist på plankartet. Det skal etableres belysning langs sykkelanlegget.

§4.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områdene regulert til annen veggrunn - grøntareal, kan benyttes til offentlige grøfter, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, belysning, støttemurer, hvilebenk, rekkverk, leskur, sykkelparkering, beplantning, snøopplag og andre elementer som tilhører formålet. Området kan også benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde.

I rabatter med bredde 2 meter eller mer, skal det plantes trær. Der rabatter er 2 meter eller bredere skal det etableres rotvennlig forsterknings-/bærelag i trasé for gående og syklende. Rabatter skal beplantes med busker, planter og stauder for å tilrettelegge for overvann og pollinatorer.

Det skal etableres naturbaserte overvannsløsninger og kantsteinslinjer som leder vannet i riktig retning.

I avkjørsler og kryss ved sykkelvegen med fortau, skal det etableres belysning.

Innenfor o_AVG1 og o_AVG2 skal de markerte trærne i plankartet, bevares.

Innenfor o_AVG3 skal trerekken bevares, og ha så mange trær som mulig.

Innenfor o_AVG4 til o_AVG24 skal det beplantes nye trær. Beplantningen skal følge forslaget som er vist på C-tegningene. Endelig plassering av trærne skal tilpasses eksisterende vann- og avløpsledninger, men minimum 80 % av det foreslåtte antall trær skal plantes. Antallet trær kan reduseres dersom beplantningen kommer i konflikt med infrastruktur, eller dersom det blir tilrettelagt for planting av større trær som gir tilsvarende eller større grøntverdi.

Innenfor o_AVG4 tillates det etablering av annen beplantning og/eller møbleringssoner, og sykkelparkering i tilknytning Sverresborg lokalsentrum.

Innenfor o_AVG13 skal det etableres hekk eller lignende.

For å tilrettelegge for oppholdsarealer og grøntområder i Sverresborg lokale sentrum (#SL), kan arealene innenfor o_AVG9 benyttes til å etablere en liten park. Det tillates tilretteleggingstiltak som benker, aktivitetsanlegg, beplantning, og lignende når disse fremmer reguleringsformålet.

Innenfor o_AVG10 skal det etableres nytt gjerde og beplantning som skal skille fortau og museumsarealet, med mindre annet avtales med Sverresborg, Trøndelag Folkemuseum.

Innenfor o_AVG25 og o_AVG26 er det tillatt å etablere ladestasjoner for elbiler.

§4.2.7 Kollektivholdeplass (KH)

Bygging av kollektivholdeplass skal være i tråd med løsning vist på plankartet.

Det tillates etablering av sykkelparkering innenfor formålet.

§4.2.8 Parkering (P)

Innenfor formålet tillates etablering av parkering.

f_P3 skal være felles for Byåsen Butikksenter. Allmennheten skal ha tinglyst rett til å benytte arealet i forbindelse med utfart til bymarka.

f_P4 er felles parkering for beboerne i Gamle Oslovei 30.

f_P5 er felles parkering for beboerne i Gamle Oslovei 35.

§4.3 GRØNNSTRUKTUR

§4.3.1 Turveg (3031)

Innenfor formålet tillates etablert turveger. Turveger kan anlegges med en bredde på opptil 3 meter og fast dekke. Det tillates tilretteleggingstiltak som benker.

o_TV4 er eksisterende turveg på bru, over bakken.

§4.3.2 Friområde (3040)

Innenfor formålet tillates etablerte friområder. Området er avsatt til turgåing, lek og friluftsliv. Det tillates tilretteleggingstiltak som benker, bål plass, lekeplass, aktivitetsanlegg, bade plass, og lignende når disse fremmer reguleringsformålet.

Innenfor o_FRI1 skal eksisterende vegetasjonen ivaretas for å hensynta viktige naturtyper.

§4.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIV SAMT REINDRIFT (LNFR)

§4.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak om medfører nye boenheter er ikke tillat, ned mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbundet næring.

Jordressurser, både i A- og B-sjiktet, skal ivaretas og håndteres slik at jordas kvalitet og produktivitet opprettholdes.

§5 SIKRINGSSONER

§5.1 Andre sikringssoner, vannledning (H190)

Innenfor sikringssonen skal eksisterende vannledning med dimensjon 600 mm hensyntas. Alle tiltak innenfor hensynssonen for kommunaltekniske anlegg skal følge Trondheim kommunes VA-norm.

§6 HENSYNSSONER

§6.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal muren med steintavlen fra 1800-tallet, ved eiendommen Nøysomhet, Sverresborg allé 34, bevares.

§7 BESTEMMELSESSONER

§7.1 Midlertidig bygg- og anleggsområde (#AR)

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Området skal istandsettes i tråd med tidligere arealbruk.

Innenfor #AR1 er det ikke tillatt å utføre graving eller andre terrenginngrep, da arealet kan ha et potensial for skjulte automatisk fredete kulturminner. Det er imidlertid tillatt å oppbevare materialer og anleggsmaskiner som er nødvendige for anleggsgjennomføringen. I tillegg er det tillatt med påfylling av masser for planering ved behov. Alle masser som benyttes til planering, skal fjernes ved ferdigstillelse av arbeidet.

Når offentlige samferdselsanlegg er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

§7.2 Utforming (#SL) (Sverresborg lokale sentrum)

Innenfor bestemmelsesområde for Sverresborg lokale sentrum skal nye tiltak utformes i tråd med Designprogram og normer for infrastruktur, byrom og grøntanlegg i Trondheim (normer dekker møblering og utstyr). Det skal benyttes materialer av høy kvalitet for å styrke byrommet, eksempelvis naturstein, tre og metall. Det skal plantes trær og etableres bed, sitteplasser/møblering, belysning og sykkelparkering.

Det skal utarbeides en utomhusplan for Sverresborg lokale sentrum, som blant annet skal spesifisere hvor det skal plantes trær i lokalsentrumet. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune, og ligge til grunn for anleggsgjennomføring.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 VAO-plan

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.

Det skal utarbeides en teknisk plan for vann- og avløp som skal godkjennes av Trondheim kommune før tiltaket kan igangsettes. Teknisk plan for vann- og avløp skal være i tråd med overordnet VA-plan (vedlegg 10, datert 10.10.2023).

§8.1.1 Overvannshåndtering

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

§8.2 Teknisk plan

Teknisk plan for opparbeidelse av fortau, sykkelveg og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av vegeier før arbeide kan settes i gang.

§8.3 Teknisk plan for offentlig grønnstruktur

For arealer avsatt til offentlig grønnstruktur må teknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse (IG) kan gis.

§8.4 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Dersom det ved bygge- og gravearbeider eller masseforflytting oppdages forurense masser skal Trondheim kommune varsles, og de forurensede massene skal forskriftsmessig behandles, jf. Forurensningsloven.

§8.5 Geoteknikk

Det skal gjennomføres geotekniske vurderinger og geoteknisk prosjektering i tråd med vedlagt rapport, vedlegg 8, datert 10.10.2023, som del av detaljprosjekteringen. Planlagte tiltak må vurderes og dokumenteres iht. NVEs veileder 1/2019.

§8.6 Ingeniørgeologi

Skjæringene skal sikres slik at det ikke forekommer nedfall av stein, is eller større mengder med vann på veibanen. Endelig omfang av bergsikring bestemmes etter at bergskjæringen er ferdig utsprengt. Før bygge- og anleggstiltak påbegynnes skal det vurderes behov for supplerende undersøkelser (jfr. Ingeniørgeologisk rapport for reguleringsplan, vedlegg 7, datert 06.10.2023).

§8.7 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent av Trondheim kommune og kulturminnemyndigheten før arbeidet settes i gang. Plan for bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av forurensede masser, håndtering av eksisterende vegetasjon, trær og beplantning, fremmede arter, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, trygg ferdsel/skoleveg, forutsigbare gangforbindelser og sikring av tilstrekkelig bredde på fortau, universell utforming, ryster, renhold og støyforhold, herunder sprengningsarbeid, og ivaretagelse av VA-ledninger i anleggsfasen. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes, jfr. aktuelle lover og forskrifter.

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 tabell 6 og T-1442/2021 tabell 4, overholdes.

Plan for anleggsgjennomføring skal beskrive hvordan trær og vegetasjon ivaretas i anleggsfasen. Trær med gode vekstvilkår skal bevares så langt det lar seg gjøre. Spesiell oppmerksomhet skal rettes mot trær og rotsystemer som ligger nær regulert fortauskant, slik at skade unngås. Dersom rotsystemet blir skadet under anleggsarbeidet, skal nye trær plantes som erstatning.

Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter, skal disse massene håndteres slik at fremmede arter ikke kan spres. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. Håndtering av beplantning og vegetasjon skal skje mest mulig skånsomt og inngå i plan for anleggsgjennomføring.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§9.1 Ferdigstilling av berørte arealer

Midlertidige anleggsområder skal, tilbakeføres til opprinnelig stand, med blant annet gjerder, murer, beplantning, og vegetasjonsdekke, så fremt annet ikke avtales med grunneier.

Arealer som blir berørt i anleggsperioden skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

Beplantning av trær innenfor o_AVG, og reetablering av trær og hekker skal istandsettes senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

§9.2 Etablering av trapp/rampe ved Byåsen Butikksenter

Etablering av ny trapp/rampe ved Byåsen Butikksenter, gnr./bnr. 423/2, skal være ferdigstilt før sykkelvegen med fortau innenfor bestemmelsesområde #SL tas i bruk.