



Detaljregulering av Innherredsveien 71

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.06.2025

Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2025

Bestemmelsene er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 20.11.2025, og markert med grønn skrift. Utdatert tekst er markert som strøket over (slik). Vedtak om «Søknad om tiltak skal behandles politisk», kan ikke legges til som egen bestemmelse, og løses derfor i byggesaksprosessen. Bystyrets vedtak er lagt til i sin helhet under bestemmelsene.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bymessig fortetting gjennom ny bebyggelse. Planen skal ivareta og forsterke den eksisterende strøkskarakteren, og bidra til et godt bomiljø og økt byliv.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål (SF)
- Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (o_KV)
- Fortau (o_FO)
- Gatetun (GT)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Annen veggrunn (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Overvannshåndtering og VA-anlegg

Overvann fra eiendommen skal håndteres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og tre-trinns-strategien. Håndteringen skal dokumenteres i teknisk plan for VA og utomhusplan i forbindelse med VA-teknisk plangodkjenning.

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.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål SF

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting

~~Felt SF skal brukes til sentrumsformål, til bolig og forretning/bevertning. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan. Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.~~

Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan. Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

Samlet bruksareal innenfor felt SF skal ikke overstige maks BRA angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 30 boliger og maksimum 60 boliger innenfor feltet. Anlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Fiktive plan skal ikke medregnes i maksimal utnyttingsgrad.

Det tillates ikke boliger i første etasje. Det tillates etablert maks 1350 m² BRA forretning/servering i første etasje. Areal med fasade mot Innherredsveien skal ikke benyttes til dagligvare, men kan benyttes til annen næringsvirksomhet. Det tillates etablert inngang for dagligvareforretning mot Innherredsveien.

§ 3.1.2 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +34,5. I tillegg skal bebyggelsen ha en maksimal gesimshøyde på kote +31,5 og en takvinkel på mellom 27 og 35 grader mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater.

Ut mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater tillates kobbhus og arker med høyde inntil 1,7 meter over byggets gesims. På avfasede hjørner tillates ark som forlengelse av veggliv og med høyde opp til maksimal mønehøyde. Kobbhus og arker skal utgjøre maksimalt 28% av eksponert skrå takflate vendt mot omkringliggende gater og bygninger.

Nødvendige tekniske installasjoner, inkludert heishus, tillates med inntil 3 meter over angitt maksimal høyde for bebyggelsen. Disse må ha minimum 20 meter avstand fra veggliv mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, og utgjøre maks 8% av takflaten.

Det tillates ikke takterrasser over 5. etasje.

§ 3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøene i området på en god måte. Bebyggelsen skal ha et bymessig preg og alle fasader på utsiden av kvartalet skal være i puss eller tegl. Innganger, fremstikkende grunnmur, gesims og vinduer i første etasje skal markeres tydelig i fasaden gjennom tradisjonelle virkemidler, som eksempelvis utpusset relieff. Balkonger skal ha rekkverk i stål.

Fasadene i første etasje mot offentlig gate skal være aktive og åpne, og utformes med

minimum vindusareal mot (uten hjørnevegger): Innherredsveien – min 50%, Stadsing Dahls gate – min 27 %, og Gamle Kongevei – min 18%. Fasaden i første etasje skal ha en vertikal inndeling som samsvarer med vinduer og veggfelt i etasjene over. Vindusfelt i første etasje mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate tillates trukket ned i grunnmur. Foliering av vinduer på bakkeplan skal begrenses til maksimalt 25% per vindusflate. Det tillates ikke tette felt med foliering i øyehøyde.

I blendede vindusfelt i første etasje, skal det etableres sittenisjer.

Alle fire hjørnene mot gatene skal avfases, og vegg lengde på hjørnene skal være minimum 3,5 meter. Det skal etableres innganger på alle fire hjørner. På sørvestre hjørne skal det etableres et portrom med trapp opp til gårdsrommet. Åpningen skal ha minimum 3,2 meter bredde og 3,0 meter høyde, og sikre adkomst og god visuell kontakt fra fortau til felles uteareal for boligene. I tillegg til adkomst via portrommet, skal boligene ha en direkte inngang til trapperom fra o_FO. Hjørnet mot sørøst tillates benyttet til port for p-kjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller skal innlemmes i bebyggelsen, og ha en port utført i samme stil som fasaden. Porten skal trekkes minimum 0,3 meter inn fra vegglivet.

Fasader som er lenger enn 30 meter skal brytes opp tydelig vertikalt, med inntrukne inngangspartier og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate eller Gamle Kongevei.

Det tillates utkragede balkonger utenfor byggegrense, samt utkraging inntil 0,5 meter ut over o_AVG1 og inntil 1,2 meter ut over GT. Balkongene skal ha en fri høyde på minimum 4 meter.

Mot Stadsing Dahls gate og Innherredsveien tillates utkragede balkonger i inntrukne partier over inngangene og på avfasede hjørner, samt én frittliggende rad på fasaden mot Stadsing Dahls gate. Ut mot Gamle Kongevei er det tillatt med flere balkonger. Alle balkongene mot omkringliggende gater skal ha maks bredde på 4 meter, og maks 50% av bredden på hjørneveggen. I øverste etasje er det kun tillatt med utkragede balkonger på de avfasede hjørnene.

§ 3.1.4 Boligsammensetning og bokvalitet

Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum 60% av boenhetene skal være tre-/fireroms. Boligene skal ha følgende minimumsstørrelser: 1-roms: minimum 25 m², 2-roms: minimum 35 m², 3-roms minimum 50 m² og 4-roms minimum 75 m².

§ 3.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 30 m² uteareal per 100 m² BRA boligformål, inkludert private balkonger og terrasser. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteareal. Felles uteareal tillates opparbeidet på tak over første etasje. I gårdsrommet skal arealet nærmest inngangene være private soner for boligene i andre etasje.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og med variasjon i bruksmuligheter, møteplasser og opplevelseskarakter. Området skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, og legge til rette for småbarnslek og variert aktivitet. Gangveger, plasser og inngangssoner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av farger, beplantning, møblering og tradisjonelle og varige materialer.

Felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje må dimensjoneres med minimum 40 cm gjennomsnittlig jordoverdekning over drenslag. Ny vegetasjon skal fortrinnsvis være stedegen. Det skal beplantes vegetasjon i ulike sjikt.

§ 3.1.6 Parkering

Det skal avsettes areal til sykkelparkering tilsvarende 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, der minimum 2/3 av plassene skal etableres innendørs/i kjeller. Av sykkelparkering skal minimum 15% av parkeringsplassene være dimensjonert for lastesykkel eller sykkel med sykkelvogn. I tilknytning til sykkelparkering skal det settes av areal til sykkelvask og enkel sykkel-service.

For forretningsarealet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretningsareal. Minimum 50% av plassene skal etableres innendørs/i kjeller.

Det skal anlegges minimum 0,1 og maksimum 0,3 bilparkeringsplasser per 100m² BRA bolig. Minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy.

Det skal anlegges maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Av bilparkeringsplassene skal minimum 5%, og ikke mindre enn 2 plasser, avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha minimum fri høyde 2,6 meter.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.1.8 Støy og luftforurensning

Retningslinje T-1442/2021 med støygrenseverdier som angitt i T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates boenheter med ekvivalent støynivå fra veitrafikk ved fasade inntil $L_{den} = 70$ dB.
- Boenheter med støynivå tilsvarende nedre del av gul støysone ($55 < L_{den} \leq 60$ dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende øvre del av gul støysone ($60 < L_{den} \leq 65$ dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom skal plasseres mot stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone ($L_{den} > 65$ dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone skal være gjennomgående.
- Det tillates at inntil 10% av boenhetene kan løses med dempet fasade som alternativ til stille side, etter definisjoner og beskrivelser i retningslinje T-1442/2021. For boliger med dempet fasade skal det sikres mulighet for god utlufting. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.
- Uteareal som skal inngå i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha ekvivalent støynivå fra veitrafikk $L_{den} \leq 55$ dB.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Fellesbestemmelse

For alle offentlige arealer skal tekniske planer godkjennes av grunneier.

§ 3.2.2 Annet vegareal AVG

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal legges til rette for snøopplag. o_AVG1 skal utføres med belegningsstein og beplantningsfelt. o_AVG2 skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates anlagt tekniske innretninger i områdene, herunder benker, støttemurer, skilt, sykkelparkering, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder.

Over o_AVG2 er det tillatt å etablere snarvei mellom gangfelt og kollektivholdeplass.

§ 3.2.3 Kollektivholdeplass KH

Innenfor kollektivholdeplass o_KH skal det oppføres offentlige stasjoner for kollektivtrafikk. Her tillates etablert plattform, leskur, informasjonsutstyr og annet relevant utstyr og innretninger for kollektivholdeplass.

§ 3.2.4 Gatetun GT

GT kan benyttes til adkomst, varelevering, renovasjonshåndtering, sykkelparkering, parkering og uteservering. Møblering skal ikke være til hinder for overvannsføring gjennom gatetunet.

Det skal opparbeides trafiksikker gangadkomst til renovasjon og eventuell sykkelparkering.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 4.1 H140 Frisikt

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

§ 4.2 H540 Dryppsone tre

Treet med tilhørende dryppsone som er markert på plankartet skal bevares, og kan kun fjernes etter faglig vurdering og i samråd med kommunen. Alt arbeid innenfor hensynssonen må utføres i samråd med faglig kvalifisert arborist.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1 - Avkjørsel og manøvreringsareal

Bestemmelsesområdet skal benyttes til felles avkjørsel og manøvrering av kjøretøy for gnr/bnr 9/24 og 9/208. Innenfor #1 tillates det ikke parkering eller møblering.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 - Uterom

Bestemmelsesområdet skal opparbeides som åpent uterom på tak over 1. etasje. Bestemmelsesområdets plassering er veiledende og mindre avvik tillates.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming. Redegjørelsen skal også beskrive den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på virkningen for Lademoen kirke og Rosendal teater, samt Voldsminde.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren på prosjektert utforming. Uttalelsen skal berøre arkitektoniske kvaliteter som nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming, inkludert takoppbygg og sokler.

§ 6.2 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Ved søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk minimum 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, støttemurer, møblering, belysning, utforming av veger, parkering, renovasjon, lekeareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, bruk av stedegne arter, hvordan de ulike delene av uteområdet bidrar til å heve kvaliteten i området og hvordan trygg adkomst og ferdsel er sikret for gående og kjørende i gårdsrommet.

§ 6.3 Kulturminner

Dersom man i løpet av byggearbeider innen planområdet oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

§ 6.4 Nedlagt gravplass

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det foreligge en plan for håndtering av eventuelle menneskelige levninger i grunnen. Planen skal være sendt til Kirkelig fellelsråd i Trondheim for uttalelse og skal godkjennes av kommunen.

§ 6.5 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, renhold, overvannshåndtering, støvdemping og støyforhold. Planen skal gjøre rede for hvordan avvikling av dagens bensinstasjon skal gjøres for å unngå akutt forurensning, og hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte naboeiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

Beskyttelse av treet innenfor H540 skal skje i henhold til Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær». Det tillates ikke byggeaktivitet innenfor dryppsonen. Under anleggsperioden skal hele dryppsonen skjermes av med byggegjerder, og all graving i nærheten av dryppsonen må utføres skånsomt.

Nødvendige tiltak for anleggsfasen som er avdekket i geoteknisk rapport skal inkluderes i planen for anleggsfasen. Det skal sikres at arbeid i bygge- og anleggsfasen ikke medfører setningsskader på omkringliggende bebyggelse.

Plan for anleggsfasen skal forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6.6 Riggplan

Riggplan skal være godkjent av kommunen og 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-1442/2021 legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Skolekapasitet

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

§ 7.2 Tekniske planer

Tekniske planer for o_FO langs kommunal veg, o_KV og o_SA skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. For o_FO langs fylkesvegene og o_AVG1 skal planer godkjennes av Fylkeskommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§ 7.3 Geoteknikk

Før tillatelse kan gis skal geoteknisk rapport med detaljprosjektering foreligge. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Områdestabiliteten skal overvåkes i anleggsfasen.

§ 7.4 Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal være godkjent av kommunen før tillatelse for ny bebyggelse kan gis. Ledningen OV400(LSDI 393384) skal være ferdig omlagt iht.

avklaringer beskrevet i overordnet VA-plan før det kan gis igangsettingstillatelse for utgraving av byggegrøp for ny bebyggelse.

Løsninger for håndtering av overvann iht. godkjent teknisk VA-plan skal være ferdigstilt og etablert før bebyggelsen tas i bruk. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett". I detaljfasen skal det sikres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann i samråd med brannrådgiver og TBRT.

§ 7.5 Forurensset grunn

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurensset masse, og skal være godkjent av Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeidene kan starte opp.

§ 7.6 Renovasjon

Plan for renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Avfallsløsning skal være ferdig etablert i henhold til godkjent teknisk plan, og sluttokumentasjon innsendt iht. renovasjonsteknisk norm før bebyggelsen tas i bruk.

§ 7.7 Samferdselsanlegg

Før brukstillatelse for bolig kan gis skal offentlig fortau o_FO og GT være opparbeidet i tråd med godkjent plan.

§ 7.8 Utomhusareal for boliger

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før utendørs leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning i påfølgende vekstsesong.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

PS 231/2025 Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 20.11.2025:

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.

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

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.

Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterasse.

Søknad om tiltak skal behandles politisk.