



Detaljregulering av Leirfossvegen 43

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.09.2025
Dato for godkjenning av Bystyret : 18.12.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Aksetøy Arkitektur AS, datert 03.07.2024, senest endret 11.09.2025.

§ 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting gjennom utbygging av nye boliger med tilhørende parkering og uterom. Det er spesielt lagt vekt på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, samt å opprettholde et grønt preg i området. Reguleringsplanen inkluderer et nytt fortau langs adkomstveien til boligområdet for å bedre trafiksikkerheten forbi den tilgrensende næringsarealet.

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- HENSYNSSONER
 - Sikringssone friskt (H140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med relevant søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, gangadkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal, areal for snøopplag og lekeområder, samt eksisterende og ny beplantning. Den skal redegjøre for vegetasjon som skal fjernes/ bevares, møblering, støttemurer og andre arealavgrensende tiltak, samt overvannshåndtering. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angittigningsforhold på alle veger og uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet er løst i planen.

§ 3.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ved søknad om rivning skal det legges ved en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler.

§ 3.3 Atkomst

Eiendommene skal ha kjøreatkomst som vist på plankartet.

§ 3.4 Vegetasjon og fremmedarter

Eksisterende bjørketrær mot gnr./bnr. 92/147 skal bevares.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

§ 3.5 Overvannshåndtering

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Naturbaserte løsninger som regnbed skal etableres på uteområdet/uteoppholdsarealet.

§ 3.6 Byggegrense VA

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 godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

§ 3.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbygging oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller

deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til fylkeskommunens kulturavdeling.

§ 3.8 Støy

Støygrenser angitt i Klima- og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen, med følgende presisering:

Det tillates boliger med fasade i gul støysone forutsatt at alle boliger får en stille side, hvor soverom kan plasseres.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)

§ 4.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til bolig med tilhørende funksjoner og infrastruktur, herunder parkering og andre fellesfunksjoner.

§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad

Det tillates minimum 6 og maksimalt 8 boenheter. Samlet bruksareal skal ikke overstige 1067 m² BRA. Overbygd sykkelparkering og parkeringsareal for bil, inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.

§ 4.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Overbygde sykkelkur tillates plassert utenfor byggegrensen mot eiendom gnr./bnr. 93/5.

§ 4.1.4 Byggehøyder og utforming

Bebyggelsen skal ha saltak med gesims inntil 5,6 meter og møne inntil 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Taket tillates utformet med takarker og takvindu. Gesims på takarker tillates inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hver takark kan maksimalt være 4 meter bred og det tillates maksimalt to takarker på hver side av mønet.

Material- og fargebruk skal tilpasses eksisterende karakter i området. Tre skal brukes som hovedmateriale i fasadekledninger.

§ 4.1.5 Parkering

Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 1,1 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Det skal anlegges minst én bilparkeringsplass for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsområdet skal ha en tydelig avgrensning, og det skal etableres vegetasjon som skjærer parkeringsområdet mot omkringliggende vegarealer og bebyggelse.

Det skal anlegges minimum 3,0 sykkeloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA. minimum 20 % av plassene skal være store nok for sykkelvogn og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden. Minimum 50 % av alle sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

§ 4.1.6 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 70 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan og skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha privat balkong eller markterrasse.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast dekke til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet og det skal legges til rette for variert lek for barn i alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealet skal minst inneholde to lekeapparater og en benk.

§ 4.1.7 Boligsammensetning/bokvalitet

Alle boenhetene skal etableres som tre- eller fire-roms leiligheter.

3-roms leiligheter skal være på minst 65 m² BRA.

4-roms leiligheter skal være på minst 85 m² BRA.

§ 4.2 RENOVASJON (RA1 og RA2)

§ 4.2.1 Husholdningsavfall

Avfallsløsningen skal plasseres innenfor RA1 og RA2 og skal være felles for alle boenheter og bestå av beholdere på hjul.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørevei (f_KV)

Felles kjørevei (f_KV) skal være felles adkomst for beboere i Leirfossvegen 39, 41 og 43, samt næringseiendommen i Leirfossvegen 45.

§ 5.2 Fortau (f_FO)

Det skal anlegges fortau innenfor felt f_FO, som vist på plankartet med en bredde på minimum 1,5 meter. Fortauet skal ha fast dekke og kansteinshøyde på minimum 10 cm mot

adkomstvegen f_KV.

§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG)

Arealet skal opparbeides med vegetasjon/gress. Ved regulert innkjøring tillates annet dekke tilpasset bilkjøring. Det tillates etablert gangadkomst over annet veggrunn i tråd med utomhusplanen. Arealet skal benyttes til snøopplag på vinteren.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone friskt

Innenfor hensynssone friskt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/avkjørsel.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Sluttdokumentasjon VA og renovasjon

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonteknisk norm”.

§ 7.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten må det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.3 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, *Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*. 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.

§ 7.4 Bygge- og anleggsfasen

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 konkretisere tiltak for å redusere støv og støy. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være på plass før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i kapittel 6.3 i T-1520 og T-1442/2021 skal følges, og bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442/2021. Varslingsrutiner for støyende arbeider som angitt i T-1442 skal følges.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Før rammetillatelse

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

§ 8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for VA må løsningene for VA være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune v/Kommunalteknikk.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

Utforming av avkjørsel fra kommunal vei skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann- og avløpstiltak, i henhold til godkjent teknisk plan skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

Uteoppholdsareal og parkering innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk.

Kjøreveg (f_KV), fortau (f_FO), renovasjon og avkjørsel skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).