



Detaljregulering av Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av grn/bnr 4/13 m.fl. detaljregulering (23/119) Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.12.2024

Dato for godkjenning av bystyret: 28.8.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lund Hagem Arkitekter AS, datert 7.3.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommene Travbanevegen 4A og B og 6B til kontor- og næringsbebyggelse, boligformål, og tilhørende blå/grønnstruktur og trafikkformål.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Næring/Kontor (KB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (o_SF)
- Sykkelanlegg (o_SS)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (f_G2)

Bestemmelsesområder

- Gangveg #1 (Rød tråd)
- Uteareal bolig #2
- Overgangsbru #3

Hensynssoner

- Sikringssone - frisikt

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Gater og plasser skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Det skal etableres variert beplantning med fokus på forskjellige sjikt og høyder.

Bebyggelsen skal ha flere innganger og åpne og inviterende fasader i førsteetasje mot Travbanevegen.

Svalgangsløsninger mot offentlig veg, og som atkomst til boenheter, tillates ikke.

§ 3.1.2 Støy

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Boenheter i nedre gul støysone (55-59 dB) skal ha en stille side <55 dB, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå, som også er <55dB.

Boenheter i øvre gul støysone (60-64 dB) skal ha en stille side <55 dB, med minst et soverom mot denne siden, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå, som også er <55dB.

Alle boenheter i rød støysone (65-69 dB) skal være gjennomgående, og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, skal ha luftvindu/balkongdør på stille side (<55 dB).

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal, offentlig eller felles, som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2021 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 3.1.3 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om første tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

§ 3.1.4 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Netstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.1.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 3.1.6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inkl. takvann, overflatevann og drenevann i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Prinsipp for plassering av eventuelt fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Naturbaserte løsninger skal vurderes. For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen, skal det vurderes å bruke permeable overflatematerialer på uteområdene.

§ 3.1.7 Håndtering av fremmede arter

Fremmede arter skal håndteres forskriftsmessig for å hindre spredning.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte maksimale kotehøyder og etasjetall, som vist på plankartet.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,0 meter, men ikke ut over formålsgrense. Langs fasader med bolig på bakkenivå skal det opparbeides forhager/uteplasser med dybde inntil 2,5 meter mot f_G2, og inntil 3,5 m for øvrig. Forhager/uteplass tillates ikke utover formålsgrense.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Boder/paviljonger og lignende på inntil 15 m² og maksimalt en etasje høy, tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrensen.

Det kan etableres kjeller under terreng innenfor byggegrenser. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

Det skal tilrettelegges for god trafikksikkerhet gjennom parkeringskjellerne. Myke trafikanter skal separeres fra motorisert trafikk gjennom oppmerking og eventuelle fysiske sikringstiltak.

Det tillates ikke utvendig kjørerampe til parkeringskjeller.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse (BRA) for hvert felt er angitt på plankartet.

Parkerings- og bodareal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Uterom

Fellesarealer og -anlegg som inngår i reguleringsplan for Tungavegen 1 m.fl., planident: r20170034, skal være felles for feltene i denne planen. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges fram uteromsregnskap som dokumenterer at kravet til uterom er oppfylt samlet for hele planområdet i denne reguleringsplanen og reguleringsplan for Tungavegen 1 m.fl., planident: r20170034.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan. Minimum halvdelen av felles uterom på bakken skal være solfylt og egnet til lek og opphold.

Alle boliger skal ha direkte tilgang til et privat uteareal, enten som balkong eller som forhage på terreng.

Takterasse tillates kun når annen, større del av sammenhengende volum bygges minst én etasje over takterrassen.

Uterom skal opparbeides med flersjiktet vegetasjon og områder for lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Der trær er illustrert i vedlagt utomhusplan skal jorddekning og konstruksjon av kjeller være tilstrekkelig til å ivareta beplantning av trær.

Trapp i vest skal ha minimumsbredde på 2 meter, ha minimum ett hvilerepos og en sammenhengende handløper.

§ 4.1.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkel-forbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

Vedlagte illustrasjonsplan skal legges til grunn for utforming av utomhusarealene.

§ 4.1.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

Parkeringsplanen skal redegjøre for gjennomførbarhet av utbygging av andre felt innenfor planområdet og innenfor reguleringsplan for Tungavegen 1 m.fl., planident: r20170034. Enkelttiltak skal ikke hindre videreføring av parkeringskjeller til andre felt.

§ 4.1.6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være:

- Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet.
- Næring/kontor, felt KB1: maks. 0,5 p-plass pr. 100 m².
- Næring/kontor, felt KB2: maks. 0,1 p-plass pr. 100 m². For felt KB2 tillates i tillegg maks. 0,1 p-plasser pr. 100 m² for nyttekjøretøy og besøkende.

Alle plasser for bilparkering skal etableres i parkeringskjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene i p-kjellere skal avsettes parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal legges til rette for lademuligheter for biler og el-sykler i p-kjellere.

Parkering for sykkel skal være:

Bolig: minimum 2 p-plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Næring/kontor: minimum 2 p-plasser for bil pr. 100 m².

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

§ 4.1.7 Renovasjon

Alle boliger skal tilknyttes stasjonært avfallsug med avfallssugsentral etablert innenfor felt BKB2 i reguleringsplan Tungavegen 1 m. fl., planident: r20170034. I tillegg skal det etableres returpunkter i form av nedgravde containere.

Adkomst for myke trafikanter som trenger tilgang via heis og parkeringskjeller (UU), skal separeres fra motorisert trafikk gjennom oppmerking og eventuelle fysiske sikringstiltak.

Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere skal framgå av utomhusplan.

Avfallssuganlegg skal ha kapasitet for minimum 60 liters poser. Dimensjon for nedkastrør skal være minimum 40 cm indre diameter.

Innkast til restavfall og papiravfall skal plasseres med maksimalt 50 meters avstand fra bolig.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

§ 4.1.8 Teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk plan for veg, vann- og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til første tiltak kan gis. Første tiltak gjelder også tillatelse til rivning av eksisterende bebyggelse. Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for avkjørsel til f_KV skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge et forprosjekt for renovasjon som skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon 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 "Renovasjonsteknisk norm".

§ 4.1.9 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og -områder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felt f_SKV i tilgrensende reguleringsplan r20190010, som viser at f_KV og f_SKV i r20190010 utformes som en felles avkjørsel.

Opparbeidelsesplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4.1.10 Boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 300 boenheter.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 % av antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 30 m². Unntak skal begrunnes.

§ 4.1.11 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet.

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-1442/2016, tilfredsstilles.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/21. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Viser prognosene overskridelsen av grenseverdiene i tabell 4, skal avbøtende tiltak iverksettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.1.12 Klimagassutslipp

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurdering av alternative energiløsninger for å minimere klimagassutslipp.

§ 4.2 Boligbebyggelse (Felt B7 og B8)

§ 4.2.1 Arealbruk

Feltene skal benyttes til leilighetsbygg med tilhørende anlegg i tråd med plankart.

§ 4.3 Kombinerte formål (Felt KB1 og KB2)

§ 4.4.1 Arealbruk

Innenfor felt KB1 og KB2 skal det etableres næring, kontor og/eller offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablert boliger innenfor feltene.

Det tillates etablert forretning på inntil totalt 150 m² BRA i første etasje.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Adkomst

Adkomster er vist med piler på plankartet.

§ 5.2 Kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg skal være felles for felt KB2 og B7.

§ 5.3 Fortau (o_SF)

Fortau skal være offentlig.

§ 5.3 Sykkelanlegg (o_SS)

Sykkelanlegg skal være offentlig.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (f_G2) (Naturaksen)

Grønnstruktur, felt f_G2, skal være felles for hele planområdet og for hele planområdet i reguleringsplan for Tungavegen 1 m.fl., planident r20170034.

Felt f_G2 skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og opparbeides med variert vegetasjon og parkmessig møblering.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen på inntil 10 % av arealet.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Gangveg (#1) (Rød tråd)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres universelt utformet gangveg, på minimum 3,5 meter bredde. Området kan i tillegg til gangadkomst brukes til rekreasjon. Det skal etableres lokale møteplasser og fellesfunksjoner som for eksempel avfallsnedkast, sykkelparkering og adkomst til p-kjellere i forbindelse med gangvegen.

Gangvegen skal opparbeides med et helhetlig uttrykk som en intern forbindelse mellom de ulike utbyggingsfeltene.

Nød- og nyttetransport tillates på gangvegen.

§ 7.2 Uteareal bolig/kontor/næring (#2)

Arealet på bakken innenfor bestemmelsesområde #2 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i felt B7 og kontor- og næringsbebyggelse i felt KB2.

§ 7.3 Overgangsbru (#3)

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres en inntil 4 meter bred innbygget overgangsbru. Overgangsbrua skal ha fasader med minimum 50 % glass. Fri høyde under brua skal være minimum 3,0 meter.

Det skal etableres trapp innenfor bestemmelsesområdet som forbinder gateplan i Travbanevegen til uterom til boligene, og videre til #1. Trappen skal ha minimumsbredde på 4 meter, og ha minimum ett hvilerepos og en sammenhengende handløper.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Kjøreveg f_KV, fortau o_SF og sykkelanlegg o_SS skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i felt KB2.

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres og godkjennes av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

§ 9.2 Opparbeiding av grønnstruktur

Grønnstruktur f_G2 (naturaksen) skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene B7 og B8.

§ 9.3 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt.

§ 9.7 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9.8 Avfallsløsning

Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse gis.

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

Vedlegg:

Vedlegg 1 Illustrasjonsplan datert 21.11.2023, sist revidert 03.12.2024