



Klett, kommunedelplan 2022-2034 Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.03.2022

Dato for godkjenning av bystyret :

HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med kommunedelplan for Klett er

- å legge til rette for at lokalsenteret på Klett kan utvikles med lokalsenterfunksjoner som boliger, handels- og servicetilbud, og offentlige tjenester.
- å legge til rette for etablering av sosiale møteplasser.
- å videreføre Klett som viktig landbruksområde.

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med planavgrensning på plankart merket Trondheim kommune, datert 13.11.2020, sist endret 08.03.2022.

§ 2 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

Der ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder bestemmelser og retningslinjer gitt ved kommuneplanens arealdel 2012-24.

§ 3 FORMÅL

Området avsettes til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Næringsbebyggelse

Idrettsanlegg

Grav- og urnelund

Kombinert bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Parkering

Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

Grønnstruktur
 Blå/grønnstruktur
 Landbruk, natur- og friluftformål samt reindrift LNFR
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
 Hensynssoner
 Soner med særlig angitt hensyn
 Bevaring naturmiljø
 Bevaring kulturmiljø
 Faresone
 Ras- og skredfare
 Flomfare
 Infrastruktursone
 Krav vedrørende infrastruktur
 Bestemmelsesområder
 Miljøgate

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Krav om detaljregulering

Det skal utarbeides én reguleringsplan for hvert av områdene kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 og KBA2, boligfelt B1, samt område for tjenesteyting, felt T5 og T6.

Områdene som åpner opp for boligbebyggelse skal tilrettelegges med en variert boligtypologi.

Retningslinje:

I leilighetsbygg bør det etableres innendørs fellesareal som er egnet til fellesskapsløsninger som felles oppholdsrom. Bruk og størrelse av fellesareal skal vurderes i detaljplan.

4.2 Stedstilpasning

Ny bebyggelse skal tilpasses overordnede landskapstrekk, slik at steds karakteren bevares.

4.3 Disponering av matjord

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en plan for disponering av matjord som skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet.

4.4 Bygge- og anleggsfasen

Det skal redegjøres for hvordan omgivelsene blir beskyttet mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Det skal dokumenteres hvordan det tilrettelegges for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad i utbyggingsprosjekter.

Det skal dokumenteres at støygrenser som angitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 ivaretas.

4.5 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2021.

I gul støysone tillates det støyfølsom arealbruk dersom alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk.

Lek og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.

Retningslinje:

Støyskjerming skal utformes som del av bebyggelse eller landskap.

4.6 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvalitet utendørs blir tilfredsstillende i henhold til grenseverdier for luftforurensning i forurensningsforskriften og retningslinje T-1520.

Dersom nye samferdselstiltak fører til forverrede støv- og luftkvalitetsforhold for eksisterende boliger inkludert uteoppholdsareal i planområdet og i influensområdet, skal det gjennomføres avbøtende tiltak slik at situasjonen ikke forverres.

4.7 Anlegg for varelevering og renovasjon

Retningslinje:

Anlegg for varelevering og renovasjon skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom.

4.8 Parkering

Retningslinje:

Det bør i alle saker dokumenteres at parkeringstilbudet til forflytningshemmede er tilfredsstillende. Disse plassene bør ha kortest mulig avstand til hovedatkomst i bygningen og ha en gunstig trase fram til. Slike plasser bør prioriteres framfor annen bruk.

Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Minimum ti prosent av sykkelparkeringsplassene bør være dimensjonert for lastesykkel.

4.9 Uterom

Uterom på tak skal ikke regnes med i uteromsregnskapet.

4.10 Universell utforming

Retningslinje:

Under opparbeidelse av felles uterom skal det fortrinnsvis benyttes allergivennlig beplantning. Beplantning bør tilpasses lokal flora. Vindskjerming i form av vegetasjon bør benyttes for å bedre lokalklimaet i vindutsatte områder.

4.11 Kulturminner

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på Trondheim kommunes "Aktshetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes for å bevare karakteren til bygninger og anlegg.

4.12 Fremmede arter

Før det gjøres tiltak etter plan- og bygningsloven som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - KBA1

5.1.1 Formål

Innenfor området tillates etablert bolig, tjenesteyting og forretning i form av detaljhandel. Det skal opparbeides et torg innenfor området.

Torget skal være på minimum 500 m² og opparbeides med trær, god belysning og benker/annen møblering. Arealet skal ha gode solforhold. Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

5.1.2 Utnyttelse

Det tillates detaljhandel på totalt inntil 2000 m² BRA innenfor KBA1. Det tillates etablert minimum 26 og maksimalt 36 boenheter innenfor området.

5.1.3 Utforming

Første etasje ut mot offentlig veg skal brukes til handel og publikumsrettet service og skal ha aktive fasader. Hovedinnganger for handels- og publikumsrettet service skal være mot offentlig veg. Inngangsnivå skal være i plan med gatenivået.

Det tillates ikke svalganger mot torg eller offentlig veg. Boliger skal ha innganger atskilt fra forretnings- og tjenesteytingsinnganger.

5.1.4 Byggehøyde

Byggehøyde skal ikke overskride 11 meter på planert terreng.

5.1.5 Parkering

Det tillates ikke parkering i fasadeliv ut mot offentlig veg.

Ved flere enn 7 p-plasser innenfor formålene forretning og tjenesteyting, skal maks 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

5.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - KBA2

5.2.1 Formål

Innenfor området tillates etablert tjenesteyting, bolig, forretning og næring. Boliger skal ligge mot nord og øst.

Som næring menes industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsvirksomheten må ikke være til sjenanse for boliger når det gjelder for eksempel støy, åpningstider og trafikkavvikling.

5.2.2 Utnyttelse

Det tillates detaljhandel på totalt inntil 2000 m² BRA innenfor KBA2.
Det tillates etablert minimum 38 og maksimum 66 boenheter.

5.2.3 Utforming

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg.
Boliger skal ha innganger atskilt fra andre formål/virksomheter.

For andre formål enn bolig skal minimum 20 % av fasadene mot fv 707 (Leinstrandvegen) bestå av vinduer. Vinduene skal ikke være tildekket.

Dersom andre formål enn bolig plasseres ved fv 707 (Leinstrandvegen), skal hovedinnganger være mot vegen. Inngangsnivå skal være i plan med gatenivået.

5.2.4 Byggehøyde

Byggehøyde skal ikke overskride 11 meter på planert terreng.

5.2.5 Parkering

Det tillates ikke parkering i fasadeliv ut mot offentlig veg.

Ved flere enn 7 p-plasser for næringsvirksomhet, kan maks 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Ved flere enn 7 p-plasser innenfor formålene forretning og tjenesteyting, skal maks 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

5.3 BOLIGBEBYGGELSE B1

5.3.1 Formål

Innenfor området tillates etablert boliger.

5.3.2 Utnyttelse

Det tillates etablert minimum 20 og maksimum 34 boenheter.

5.3.3 Byggehøyde

Byggehøyde skal ikke overskride 11 meter på planert terreng.

5.4 IDRETTSANLEGG

Innenfor området tillates etablert idrettsanlegg.

5.5 TJENESTEYTING

Felt T1 skal benyttes til helse- og velferdssenter.
Felt T2 skal benyttes til barnehage.
Felt T3 skal benyttes til forsamlingslokale.
Felt T4 skal benyttes til allmennyttig formål.

Felt T5 skal benyttes til skole.
Felt T6 skal benyttes til barnehage.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig blå/grønnstruktur

Det tillates etablert turveg innenfor området. For vassdraget (Søra) med kantsoner gjelder følgende:

- tiltak som forringer området økologiske funksjon tillates ikke
- eksisterende vegetasjon skal bevares og utvikles

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 - miljøgate

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides miljøgate. Det skal etableres ulike fartsreducerende tiltak, tiltak som gjør vegen mer attraktivt for gående og syklende, og tiltak som forbedrer stedsutviklingen og det estetiske inntrykket.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Bevaring naturmiljø - økologisk korridor

Innenfor hensynssone økologisk korridor tillates det ikke tiltak som forringer korridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører korridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

8.2 Bevaring kulturmiljø

Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonen, skal forelegges byantikvaren.

8.2.1 *Leinstrand kirke*

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten. Det tillates ikke etablert nye tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme kulturmiljøet.

8.2.2 *Ridehallen*

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

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon, skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon. For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

8.3 Faresone ras- og skredfare

Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med eldre reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

For områdene innenfor hensynssone ras- og skredfare, må skredsikkerhet og geoteknisk gjennomførbarhet av planen være dokumentert før reguleringsplan kan vedtas.

For de øvrige områder må geoteknisk gjennomførbarhet av planen være dokumentert før reguleringsplan kan vedtas.

8.4 Faresone flomfare

Innenfor hensynssone flom skal det ved utarbeiding av detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

8.5 Infrastruktursone - krav vedrørende infrastruktur

Innenfor infrastruktursone krav vedrørende infrastruktur, må tiltak avklares og godkjennes av rette fagmyndighet i Trondheim kommune. Bygninger, permanente eller midlertidige konstruksjoner eller trær skal ikke etableres i infrastrukturen.

§ 9 REKKEFØLGKRAV

9.1 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.2 Miljøgate

Før ny skole innenfor område for tjenesteyting felt T5 kan tas i bruk, skal bestemmelsesområde #1 være opparbeidet.

9.3 Vegetasjonsbelte

Før ny skole innenfor område for tjenesteyting felt T5 kan tas i bruk, skal vegetasjonsbelte innenfor T5 mot tilliggende vassdrag (Søra) være opparbeidet.

9.4 Kantsone

Ved opparbeidelse av ny turveg langs Søra, skal kantsone etableres der det mangler langs traséen.

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