



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., detaljregulering (21/1866)  
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.11.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over- og under grunnen, merket PKA Arkitekter AS, datert 20.09.2023, senest endret 21.11.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å omregulere området fra industri til boligformål og grønnstruktur.

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:

*Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)*

*Renovasjonsanlegg (1550)*

*Uteoppholdsareal (1600)*

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

*Kjøreveg (2011)*

*Fortau (2012)*

*Sykkelanlegg (2017)*

*Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)*

*Annen veggrunn – grøntareal (2019)*

*Kollektivholdeplass (2073)*

*Parkeringshus/-anlegg (2083)*

*Vann- og avløpsnett (2140)*

§ 12-5 nr. 3 – Grønnstruktur

*Naturområde (3020)*

*Turveg (3031)*

§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

*Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)*

§ 12-6 - Hensynssoner  
*Sikringssone rundt pumpehus (190)*

§ 12-7 Bestemmelsesområder  
*#1 Heis, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer*

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

#### **§ 3.1 Utomhussplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500 for det feltet som det søkes om rammetillatelse for. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblement, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

#### **§ 3.3 Atkomst og avkjørsel**

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil på plankartet.

Avkjørsler fra offentlig vei er vist med piler på plankartet. Det tillates mindre sideforskyvning av avkjørsler på plankartet, så lenge det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

#### **§ 3.4 Parkering**

##### *3.4.1 Bil- og sykkelparkering*

Ved oppføring av bebyggelse skal det etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser etter følgende krav:

##### Bilparkering:

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr. boenhet.

##### Sykkelparkering:

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Det tillates etablert midlertidige adkomster til parkeringsanlegget under anleggsperioden for å ivareta en trinnvis utbygging av planområdet. De midlertidige adkomstene skal være tilbakeført til regulert areal når hele området er ferdigstilt.

#### **§ 3.5 Overvannshåndtering**

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører unødig merbelastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene skal så langt som mulig integreres i

grønnstrukturen i form av bekkedrag med regnbed eller annen fordrøyende tiltak i form av terreng og vegetasjon.

### **§ 3.6 Fremmede arter**

Fremmede arter skal ikke spres som følge av gjennomføring av tiltak innenfor planområdet. Redskap og maskiner som brukes i forbindelse med arbeidet må bli grundig rengjort før de fraktes ut av området. Fremmede arter skal fjernes og sendes til godkjent mottak for disse.

### **§ 3.7 Revegetering**

Revegetering av sideareal og fyllinger skal benytte eksisterende vekstmasser og stedegne arter. Alle vegskråninger skal tilsåes.

### **§ 3.8 Støy**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå fra vegtrafikk  $L_{den} > 55$  dB på fasade, så skal hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2, i T-1442:2021.
- Det tillates at inntil 5% av det totale antall boenheter benytter seg av dempet fasade.

Det er ikke tillatt med støyskjerm.

### **§ 3.9 Nettstasjon og energianlegg**

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 m.

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

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 – BB15)**

#### *4.1.1 Utnyttelse*

Maksimalt tillatt bruksareal skal ikke overstige 28 000m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor området skal det bygges minimum 350 boliger. Ved trinnvis utbygging skal det ved søknad om tiltak følge en oversikt over hvordan minimumskravet kan oppnås for hele planområdet samlet.

Areal helt eller delvis under terreng, eller tenkte plan, skal ikke medregnes i maksimalt tillatt bruksareal. Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner, pumpestasjon, utkragede balkonger, overdekket sykkelparkering, avfallssug og overdekning for parkering av barnevogner skal ikke medregnes av maksimal grad av utnytting. Mindre konstruksjoner som drivhus, pergolaer, redskapsbod, felleshus eller tilsvarende, skal ikke medregnes i maksimalt tillat bruksareal.

#### *4.1.2 Bebyggelsens høyder*

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

#### *4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet, byggegrenser følger formåls grensen for bolig. Balkonger, og støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates utenfor viste byggegrenser.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2m utenfor byggegrense, forutsatt minimum 3,0 m fri høyde fra terreng til balkong.

Det tillates etablert mindre takoppbygg som nødvendige tekniske installasjoner i inntil 3,5 m over maks. gesims på inntil 15 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn med minimum 2 m fra fasadeliv. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen ellers.

#### *4.1.4 Utforming og materialbruk*

Bebyggelsen skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg.

Svalganger tillates ikke mot offentlig veg, det vil si Leirfossvegen.

#### *4.1.5 Leilighetsfordeling*

Minimum 40 prosent av leilighetene skal være 3-roms eller større. Maksimalt 5 prosent av leilighetene kan være ett-roms. Minimum 10 prosent skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller østvendte leiligheter.

### **§ 4.2 Uterom for boliger (UTE1-UTE6)**

UTE1 – UTE6 skal være felles uterom for alle boligene i tilliggende boligfelt. UTE4 skal være felles uterom for alle boligene i hele planområdet.

Krav til uterom for boliger framgår av kommuneplanens arealdel sin veileder for uterom, vedtatt av bystyret 21.03.2013. Ved beregning av krav til uterom skal parkering- og bodareal, helt eller delvis under terreng, og svalganger, ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå eller lokk/dekke over parkering, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Felles uterom og lekeplasser skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som park,

rekreasjon og aktivitetsområde. Det skal opparbeides snarveier som forbinder de ulike feltene med Nidelvstien.

Uterom for boliger skal ha soner for opphold og lek, og et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede /stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Uterom for boliger skal tilrettelegges for beplantning, med minste gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5m over p-kjeller. Det tillates planting av større trær i opphøyde felt/områder eller kasser med totalt 1,0 m jordoverdekning over p-kjeller. Etablering av nye trær skal plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen. Det skal opparbeides en jevn overgang fra naboeiendommene ved søndre avkjørsel og inn på området. I angitt område er det eldre almetrær som søkes bevart.

Mindre konstruksjoner som drivhus, sykkelskur, pergolaer, redskapsbod, eller tilsvarende, tillates innenfor UTE1-6 men kan ikke telles med som uteoppholdsareal.

#### **§ 4.3 Utomhusplan**

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle feltet. Det skal i tillegg vises en overordnet illustrasjonsplan for hele planområdets samlede uterom.

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

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Kjørveg (o\_KV1, o\_KV4, f\_KV3, f\_KV4)**

o\_KV1 skal i størst mulig grad være uendret. Det tillates tilpasning av o\_KV1 i tilknytning til kollektivholdeplassene.

f\_KV3 skal opparbeides som en del av første byggetrinn. f\_KV4 skal opparbeides som nedkjøringsrampe til p-kjeller for feltene BB1-BB15.

#### **§ 5.2 Fortau (o\_FO1-o\_FO3, f\_FO4-f\_FO6)**

Arealene skal opparbeides som fortau, og utformes i sammenheng med separat sykkelveg.

#### **§ 5.3 Sykkelanlegg (o\_SA1)**

Arealet skal opparbeides som sykkelfelt.

**§ 5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o\_AVG1 – o\_AVG3, f\_AVG4)** Arealene skal benyttes til grønn veikant.

f\_AVG4 skal opparbeides som en terrengmessig overgangssone med vegetasjon, for å tilpasse situasjonen mellom det nye boligområdet og de tilliggende eksisterende boligene langs Leirfossvegen (gnr/bnr. 92/92, 92/93, 92/86 og 92/58).

#### **§ 5.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg (o\_AVT5-6, f\_AVT1-3)**

Arealene skal opparbeides som grønn veikant, det vil si som sideareal til fortau. Det tillates etablert besøksparkering innenfor f\_AVT2 og f\_AVT3.

#### **§ 5.6 Kollektivholdeplass (o\_KH1 – o\_KH3)**

Arealene skal opparbeides som kollektivholdeplass.

#### **§ 5.7 Vann- og avløpsnett**

Innenfor arealet tillates etablert pumpehus. Det skal sikres tilkomst med servicebil fram til pumpehuset.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

#### **§ 5.8 Renovasjonsanlegg (O\_RA)**

Innenfor arealet skal det etableres stasjonært avfallssuganlegg. Anlegget skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes hovedinngangsdør.

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune. Returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke inngår i avfallssug, tillates etablert innenfor o\_RA.

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o\_RA.

Det tillates etablert heis for allmennheten innenfor o\_RA. Heis skal etableres hvis kravet om universell utforming ikke lar seg løse på annet vis, mellom f\_KV3 og kollektivholdeplass o\_KH1 og 2.

Det tillates etablert vedlikeholdsstasjon for sykkel innenfor o\_RA.

#### **§ 5.11 Parkeringshus/-anlegg**

Innenfor f\_PH tillates etablert parkeringskjeller for alle boligene innenfor planområdet.

Det tillates også etablert tekniske rom for boligene samt boder og andre felles funksjoner for boligene.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Naturområde (o\_GN1 og f\_GN2)**

Naturområdet skal ivareta naturmangfoldet i området, men også allmennheten sine interesser.

Mellom Nidelvstien og bebygd område skal det revegeteres, med variert vegetasjon i samråd med biolog. Det skal også revegeteres mellom Nidelva og Nidelvstien. Det skal benyttes stedegne arter.

Det skal etableres sitteplasser innenfor minimum to steder innenfor område o\_GN2.

Det skal etableres stier som illustrert i situasjonsplanen fra boligbebyggelsen og ned til Nidelvstien.

Det tillates ingen fysiske inngrep innenfor o\_GN1.

### **§ 6.2 Turveg (o\_TV)**

Turveg o\_TV (Nidelvstien) skal opprettholdes og etableres gjennom det regulerte naturområdet. Det tillates endret trasé i forhold til illustrasjonslinjene som er vist i plankartet. Endelig plassering av turvegen skal avklares i forbindelse med overordnet landskapsplan for området. Turvegen gjennom området skal være minimum 3 meter bred og opparbeides etter utomhusplan/landskapsplan godkjent av Trondheim kommune

Det tillates kjørbare turveg fram til Kroppanhølen og TOFA sin hytte. Turvegen skal også ivareta framkommelighet for servicebil for Statkraft og utrykningskjøretøy for Trøndelag Brann- og Redningstjeneste.

Trasé for turveg skal forelegges Statkraft som grunneier for godkjennelse.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_FLVS)**

Det tillates ikke gjennomført tiltak innenfor området (Nidelva).

## **§ 8 HENSYNSSONE**

### **§ 8.1 Andre sikringssoner - sikringssone rundt pumpehus (190)**

Det er en egen sikringssone rundt pumpehuset.

## **§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 9.1 Anleggsfasen**

Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen. Planen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

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 støvdemping og støyforhold. 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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av

forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

### **§ 9.2 Forurenset grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

### **§ 9.3 Energianlegg**

Ved utbygging eller hovedombygging over 500 m<sup>2</sup> BRA skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmenettet.

### **§ 9.4 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen.

Oppfylling ved elvesletta utføres først. Hvis det avdekkes behov for masseutskifting, skal forbelastning etableres mens oppfylling pågår.

### **§ 9.5 Teknisk plan for offentlige anlegg**

Teknisk plan for vann og avløp inkludert plan for overvannshåndtering, skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Ved søknad om tiltak for delfelt skal det dokumenteres at alle planer er utarbeidet i tråd med overordnet VA-plan for planområdet. Overordnet VA plan skal legges ved søknad om tiltak innenfor hvert felt.

### **§ 9.6 Parkering**

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

### **§ 9.7 Støy**

Med søknad om byggetiltak skal det følge støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt.

## **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 10.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg**

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønstruktur skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis ferdigattest for bolig.

f\_KV3 skal opparbeides før det kan gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet. o\_SA1 skal opparbeides før bolig nr.200 kan tas i bruk.



### **§ 10.2 Uterom**

Felles uterom med leke- og oppholdsarealer direkte tilgrensende hvert enkelt felt for bolig, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt.

Kvartalslekeplasser i UTE4 skal opparbeides før bolig nr. 100 kan tas i bruk.  
Kvartalslekeplass i UTE6 skal opparbeides før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

### **§ 10.3 Ombrukskartlegging**

Det skal foreligge en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse og masser før det gis tillatelse til riving av bebyggelse innenfor planområdet.

### **§ 10.4 Avfallssugterminal**

Stasjonært avfallssug skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bolig nr.200 tillates tatt i bruk.

### **§ 10.5 Kollektivholdeplass**

o\_KH1-2 skal være opparbeidet før bolig nr. 200 kan tas i bruk.

### **§ 10.6 VA-anlegg**

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".

Pumpestasjon for håndtering av avløpsvann fra planområdet, skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk.

### **§ 10.7 Grønnstruktur (naturområde)**

Det skal utarbeides en egen landskaps-/utomhusplan. for opparbeidelse av o\_GN1 og f\_GN2. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

Opparbeidelse av møte- og aktivitetsplasser langs turstien og forbindelser mellom boligfeltene og Nidelvstien skal opparbeides før nærmeste boligfelt tas i bruk.

### **§ 10.8 Fremmede arter**

Før tiltak kan igangsettes, skal fremmede arter innenfor planområdet registreres, og det skal lages en plan for å hindre spredning.

### **§ 10.9 Opparbeidelse av offentlig veianlegg**

Offentlige veianlegg skal være teknisk godkjent av veimyndigheten før opparbeidelse kan gjennomføres.

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