



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Oppfølging av Bygningsrådets vedtak 7. desember 2023



**Høringsforslag
februar 2023**



Om denne utgaven av dokumentet - LESEVEILEDNING

Dette er en revidert versjon av Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling (datert 15.09.2023). Dokumentet er endret i tråd med bygningsrådets vedtak 07.12.2023 og 23.01.24.

De delene av dokumentet som nå er endret er vist som ordinær svart tekst. Resten av dokumentet er vist i lys grå tekst for å synliggjøre hva som *ikke* er endret.

Det er kun det som er endret etter Kommunedirektørens forslag av 15.09.2023, og som følger av bygningsvedtakets vedtakspunkter som nå høres. Innspill om andre endringer vil ikke bli behandlet nå.

Det er i denne utgaven også utført noen mindre korrigeringer og endringer i ordlyd som ikke endrer på innholdet i bestemmelsene, men bidrar til klarere språk og forkorting. Disse bestemmelsene står også i lys grå tekst, da det ikke gir noen endring i betydningen av bestemmelsene.

For utfyllende informasjon om endringene og konsekvensene av disse, se vedlegg 1: *Beskrivelse av endringer*. For vedtakspunkt 31, som medfører mange endringer i bestemmelsene, er det laget et eget vedlegg 7: *Konsekvenser av punkt 31 Endring og forkorting av bestemmelsene*.

Byplankontoret februar 2024

Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter.

Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder fra det tidspunktet planen er vedtatt av Bystyret, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6.

Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Retningslinjene er vist i kursiv under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdypes bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Noen av temakartene vedlagt kommuneplanen har juridisk bindende innhold, mens andre kun er laget for å tydeliggjøre utvalgte tema og føringer.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1- 22), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 23 - 27), hensynssonene og bestemmelsesområdene (§§ 28 – 32).

Byggeområdene for boliger er delt inn i 4 soner:

- sentrumskerne (byggesone 1)*
- sentrale byområder (byggesone 2)*
- øvrige byggeområder (byggesone 3)*
- ytre byggeområder (byggesone 4)*

Kommuneplanen skiller mellom sentrumskjerner av ulik størrelse og betydning med feltnavn der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha; S1 - S5, hvor S1 utgjør Midtbyen med tilhørende sentrumsområder og S5 de minste lokale sentrumskjernene.

Arealbruken i kommunen utdypes også gjennom gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner, og forholdet mellom reguleringsplaner og kommunedelplaner og KPA er avklart i § 2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der tilsvarende tema ikke er vurdert.

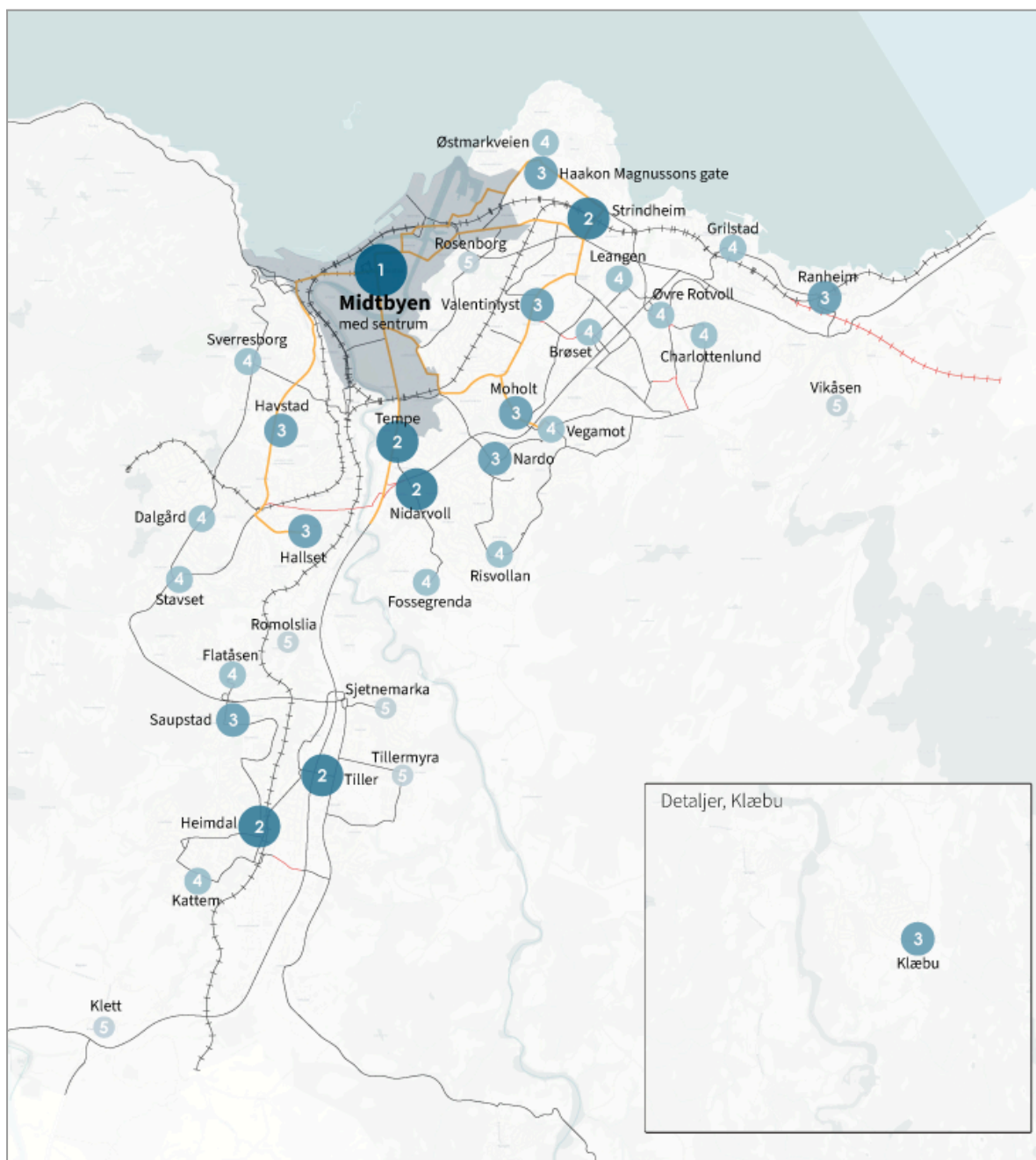
Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

Kommunens veiledere for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planforslaget er Klimaveileder for plan- og byggesaker og veileder for Blågrønn faktor. Eksisterende Veileder for byform og arkitektur og Illustrasjonsveileder for plansaker vil bli

oppdatert i tråd med vedtatt arealdel.

Det er brukt følgende forkortelser i bestemmelsene:

- PBL: Plan- og bygningsloven
- T-1442/21: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520/12: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging



Det er i bestemmelsene vist til sentrums kjerner felt S1-S5. Kartet viser hvilke som er av hvilken kategori. Spongdal lokale sentrum (S5) ligger utenfor kartutsnittet.

Innhold

Innhold	5
Generelle bestemmelser	6
§ 1 Formål	6
§ 2 Virkninger av planen	6
§ 3 Plankrav og medvirkning	7
§ 4 Rekkefølgekrav	7
§ 5 Utbyggingsavtale	8
§ 6 Byggegrenser	9
Bestemmelser om innhold og kvalitet	10
§ 7 Levekår og folkehelse	10
§ 8 Arkitektur og byform	10
§ 9 Kulturminner og kulturmiljø	11
§ 10 Bolig og bokvalitet	12
§ 11 Natur og grønne kvaliteter	15
§ 12 Overvann og vassdrag	16
§ 13 Mobilitet	17
§ 14 Parkering	19
§ 15 Energi og klima	22
§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet	24
§ 17 Teknisk infrastruktur	25
§ 18 Rett virksomhet på rett sted	26
§ 19 Støy og stille områder	26
§ 20 Forurensning og stråling	28
§ 21 Massehåndtering	29
§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen	30
Bestemmelser til arealkategorier	31
§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4	31
§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål	34
§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)	38
§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)	39
§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)	40
Hensynssoner og bestemmelsesområder	41
§ 28 Sikringssoner og faresoner	41
§ 29 Soner med særlige hensyn	46
§ 30 Båndleggingssoner	49
§ 31 Gjennomføringssoner	49
§ 32 Bestemmelsesområder	50
Vedlegg	52

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp byutviklingsstrategien og målene i kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, *Trondheimsløftet - sammen skaper vi Trondheim*.

Planen bygger på seks hovedgrep for å oppnå dette:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for **Sluppen** vedtatt i bystyret 02.02.2023 , med unntak av for områder omfattet av Nidelvkorridoren og områdene avsatt til næringsbebyggelse i kommunedelplanen.
- kommunedelplan for **Klett** vedtatt i bystyret 19.10.2023.

Alternativ A (vedtakspunkt 5)

- Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av områder avsatt til Framtidig Havn, bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde, samt areal til formålene framtidig blå/grønnstruktur og tjenesteyting. Unntak gjelder også for krav til parkering, som skal følge kommuneplanens arealdel, men slik at bilparkering, unntatt handicap- parkering, fortsatt skal legges under terreng eller i mobilitetshus.

Alternativ B (vedtakspunkt 5, se også bestemmelsesområde #13 i § 32.11)

Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetshus og #4 Sjøbad Strandveikaia, # 13 Kaibasert næring, samt areal til formålene framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Unntak gjelder også for krav til parkering, som skal følge kommuneplanens arealdel, men slik at bilparkering, unntatt handicap- parkering, fortsatt skal legges under terreng eller i mobilitetshus.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner. Utbyggingsprosjekter hvor det er søkt om rammetillatelse før vedtak av kommuneplanens arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

§ 2.2.2 Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013. Unntatt er følgende områder:

- med formålet landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- regulert til naturvern
- regulert til råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

§ 2.2.3 Alle reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Unntatt er:

- reguleringsplaner som er i motstrid med blå/grønnstruktur, fremtidig LNFR, fremtidig idrettsanlegg, bestemmelsesområder, sikringssoner og/eller faresoner i kommuneplanens arealdel
- tiltak som innebærer fjerning eller drenering av myr

Unntatt er minimum parkeringsdekning for bil og sykkel angitt i reguleringsplan, dersom § 14 i arealdelen oppfylles for planområdet i sin helhet i stedet.

For alle søknadspliktige byggetiltak gjelder uansett arealdelens § 4 om rekkefølgekrav, § 12.1 om overvannshåndtering, § 15 om energi og klima, og § 16.1 om klimarelatert risiko.

Reguleringsplan for Digresmyra skyteanlegg - r20090020 skal gjelde foran arealdelen, **men ikke på områder avsatt til fremtidig LNFR.**

§ 3 Plankrav og medvirkning

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever utarbeiding av ny reguleringsplan. Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

Ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten bør det inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Boliger kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.

§ 4.3 Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret et tilfredsstillende helårs gangareal fram til nærmeste holdeplass og skole, jfr. § 13.1.2.

For tiltak med inntil 1000 m² BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning.

Der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon o.l.

§ 5.3 Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/1993, "Avgifter/kostnadsoverveltning" opprettholdes.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Andre tiltak etter PBL § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn med følgende avstander fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Byggesone 1: 0 meter
- Byggesone 2, 3 og 4: 25 meter
- Øvrige byggeformål: 25 meter
- *Næringsbebyggelse* eller *andre typer bebyggelse og anlegg*: angitte byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Dersom byggegrense ikke er angitt gjelder 25 meter som minimumsavstand.
- LNFR: 100 meter
- Naust: 0 meter

Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje, se temakart "vannforekomster". Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur, veg og bane kan tillates.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag.

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)

Innenfor forbudsgrensen vist i plankartet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt innenfor forbudsgrensen.

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)

Innenfor byggegrensen vist i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)

Innenfor byggegrensen vist i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke bygninger innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn fire meter. Alle inngrep i forbindelse med utbygging skal også holdes utenfor dyrka jord.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

Bestemmelsen er i tråd med vedtakspunkt 31 fjernet.

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming. Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse.

§ 8.2 Arkitektur

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø, samt tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3 Bymiljø

Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader. Gater og byrom skal utformes slik at det dannes trygge og attraktive oppholds- og gangsoner og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter.

§ 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer, viktige siktlinjer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være viktigste premissene for bystrukturen. Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

§ 8.5 Høyhus

- *Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.*
- *Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya.*
- *Det kan vurderes nye høyhus i etablerte høyhusområder på Tempe, Rosten og Sluppen.*

Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

Det er ikke tillatt med svalganger mot offentlige gater og byrom.

§ 8.7 Terrengtilpasning

Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, tilgjengelighet og naturmiljø.

Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal utføres i høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltakshaver plikter å undersøke om et planlagt tiltak vil berøre fredete kulturminner eller kulturmiljøer.

Alle former for inngrep i automatisk fredete kulturminner er forbudt, jf. kulturminneloven § 3. Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av fylkeskommunen. Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av noe som kan være et automatisk fredet kulturminne må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles. Ved offentlige og større private tiltak plikter tiltakshaver å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9. Dette kan gjøres ved å sende planen for tiltaket til fylkeskommunen.

Endringer på vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner og -miljøer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15, 19, 20 og 22a er i utgangspunktet forbudt. Alle planer som berører slike skal sendes til fylkeskommunen.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse i klasse A og B skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres. Ved brann tillates kun gjenoppføring av bygg innenfor samme volum og høyde.

Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk og detaljering skal antikvarisk verdi vektlegges.

For å ivareta antikvarisk verdi skal det legges særskilt vekt på å bevare opprinnelige og/eller eldre detaljering og materialbruk, herunder vinduer, dører, porter, tak, omramminger og kledning.

Med vesentlig endring forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår, og der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon foreligge .

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. Klassifisering fremgår av kulturminnekartet i Trondheim kommunes innsynsløsning.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske

bebyggelsens egenart og området's særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes. Hensynssonens strøkskarakter skal være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter skal vektlegges.

Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene er angitt i vedlegg til arealdelen *Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse* og skal være retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler området's kulturhistoriske verdier.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby, arkeologi

Middelalderbyen Trondheim» er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre "Middelalderbyen Trondheim" skal det søkes dispensasjon fra lovens fredningsbestemmelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9.5 Kulturminneevaluering

Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C eller som berører kulturminneverdier i *hensynssone kulturmiljø*, skal vurderes av Byantikvaren.

Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene.

Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alternativ A - vedtakspunkt 31

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 m²
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone

Alternativ B - vedtakspunkt 31

Alle boliger skal ha tilstrekkelig kvalitet.

For å sikre tilstrekkelig kvalitet bør halvparten av kvalitetskriteriene under være oppfylt for alle boenheter:

- soverom eller stue med fasade mot stille side, ikke dempet fasade
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone
- stue, eller privat veranda inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- størrelse over 35 m² og/eller med minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom
- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal med minimum følgende størrelser:

- for 20-50 boenheter: 30 m²
- for 50-100 boenheter: 50 m²
- for over 100 boenheter: 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter

Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger. Ekstra fellesareal for over 100 boenheter kan inneholde andre fellesfunksjoner, som gjesteleilighet, verksted eller kjøkken, men med kvaliteter tilsvarende oppholdsrom. Krav til støyskjerming kan oppfylles i fasade.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	per boenhet eller per 100 m ² BRA	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m ²	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og dersom det kan sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsarealer med trafiksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan.
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m ²	- alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruke endre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet. Søknadsplikt gjelder for boenheter som i sin helhet omgjøres til hybler, uavhengig av fysiske byggetiltak.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det bidrar til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnyttning av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen. Boligmassen skal forstås som hele bydelens boligmasse.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

Alternativ A - utvidet versjon, vedtakspunkt 25:

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes.

Dersom en reguleringsplan medfører at et områdes økologiske funksjon går tapt skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet som tiltaket medfører, i tråd med kriterier fastsatt av kommunen.

Oppdatert kunnskapsgrunnlag om naturverdier i nasjonale og lokale kartbaser skal brukes. Krav om økologisk kompensasjon utløses når tiltaket forringer verdifull natur slik det framgår av rundskriv Nr: T-2/16 om nasjonale og regionale interesser på miljøområdet, punkt 3.6 Naturmangfold. I tillegg omfatter krav om kompensasjon også:

- hensynssoner naturmiljø og naturområder i sjø i kommuneplanens arealdel.

- *regionalt og lokalt verdifulle naturområder med verdi B,C og D på naturtypekartet i kommunens innsynsløsning*
 - *viltområder med A og B-verdier i kommunens innsynsløsning*
 - *store trær med omkrets lik eller større 90 cm*
- Økologisk kompensasjon skal gjennomføres etter kommunens veileder.*

Alternativ B - forkortet versjon, vedtakspunkt 31:

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak skal vurderes.

§ 11.2 Vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart. Det tillates ikke fjerning av verdifull vegetasjon før byggetillatelse er gitt.

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon som har stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, landskapsbilde, lokalklima, klimatilpasning, fordrøyning, stedsidentitet og/eller karbonlagring.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 på www.kilden.nibio.no.

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1. Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Trinn 1: Daglige nedbørsmengder håndteres lokalt etter naturens prinsipper.

Trinn 2: Overvann generert fra kraftige regnskyll skal holdes tilbake i fordrøyningsvolumer, dersom det er fare for konsekvenser nedstrøms .

Trinn 3: Bygninger og infrastruktur skal sikres mot skade fra overvann generert ved ekstreme regnskyll. Naturlige flomveger skal bevares og om nødvendig styrkes. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveger.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes. Utfyllende beskrivelse av overvannshåndtering i tre trinn er gitt i Trondheim kommunes VA-norm.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren.

§ 12.2 Blågrønn faktor

Ved tiltak som er omfattet av pbl § 20-1 a og l, skal Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor være dokumentert oppfylt. Ved regulering av slike tiltak skal det dokumenteres at normen kan oppfylles ved gjennomføring av planen.

Ved andre tiltak eller tiltak etter reguleringsplan som gjelder foran kommuneplanens arealdel 2023-34 skal det tilstrebes å oppnå normkrav til blågrønn faktor.

§ 12.3 Vassdrag

Lukking av vassdrag eller andre tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur for veg og bane kan tillates, men skal i størst mulig grad ivareta økologiske funksjoner.

Partikkelavrenning og annen forurensning til vassdrag skal unngås.

Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det alltid vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der det er mulig reetablere et belte med naturlig kantvegetasjon.

Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter innenfor tettbebygde områder og 50-meter innenfor LNFR-områder.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

Transportsystemet skal bidra til en attraktiv by, at flere går, sykler og reiser kollektivt og at viktige samfunnsfunksjoner har nødvendig fremkommelighet.

Bystrukturen skal planlegges slik at byens gater og byrom gir et attraktivt og finmasket gangnett som gir kort adkomst til viktige målpunkt.

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Fortau bør opparbeides med minst 2,5 meter asfaltert bredde og reguleres med 3 meter bredde for å inkludere skulderareal. I private blindveger uten gjennomgang kan 1,5 meter asfaltert bredde aksepteres hvis de betjener færre enn 50 boenheter.

§ 13.2 Innenfor tettstedene

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater for lav fart og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet sikrer en mer effektiv gang- og sykkel forbindelse. Planskilte kryss kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

I områder hvor det forventes store snømengder bør det settes av minst 2 meter. Langs offentlig gate i byggesone 1 og 2 kan snøopplag løses i møbleringssoner og veggsoner. Utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift.

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Mobilitetsutredningen bør vise:

- 1. Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.*
- 2. Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende.*
- 3. Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy*
- 4. Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.*
- 5. Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming og ladeinfrastruktur. Det bør illustreres hvordan antall plasser er tenkt fordelt på personer med nedsatt funksjonsevne, beboere, besøkende, kunder, tjenesteytere og delebiler. Det bør også fremkomme om parkering kan samlokaliseres med andre boligfelt eller virksomheter i området.*
- 6. Behov for regulering av offentlige gater i det aktuelle influensområdet for å begrense parkering utenfor eiendom.*
- 7. Løsninger for renovasjon og varelevering.*
- 8. For planlagt ny næringsbebyggelse skal det også foreligge en vurdering av om lokaliseringen er i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).*

§ 13.5 Fjernveg

Langs fjernveg skal effektiv og trafiksikker fremkommelighet for motoriserte kjøretøy prioriteres. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.6 Hovedveg

Langs hovedveg skal det sikres tilstrekkelig fremkommelighet for motoriserte kjøretøy. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der dette er nødvendig. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikkisikker fremkommelighet for buss. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

§ 13.8 Sykkelnett

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og fotgjengeroverganger ved kryssing skal unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.9 Turveg

Turveger vist på plankartet er viktige overordnede gangforbindelser som kobler turvegnettet sammen og gir sammenheng mellom marka og de andre overordnede grønne områdene. Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	Sykkel	Bil - per 100 m ² BRA
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,2
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,3
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	2 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler **per 100 m² BRA** i samsvar med følgende norm:

Sykkel			Bil		
Forretning	Kontor	Privat tjenesteyting	Forretning	Kontor	Privat tjenesteyting
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Parkeringsnormen gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelseevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelseevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelseevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til antall parkeringsplasser angitt i tabellene under § 14.1 og § 14.2, skal det:

- ved etablering av bolig anlegges minimum 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA til besøkende og nyttekjøretøy
- ved etablering av kontor anlegges minimum 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA til nyttekjøretøy

Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Ved anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, skal disse samles på felles parkeringsanlegg. Felles parkeringsanlegg skal anlegges ved kjøreadkomst fra veg.

Der det er mulig bør parkeringsanlegg plasseres slik at gangavstand fra hovedinngang til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som gangavstanden mellom hovedinngang og parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Alternativ A - endring til retningslinje, vedtakspunkt 31:

Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter.

Ved fysisk hindring som vegg eller søyle inntil parkeringsplassen bør parkeringsplassen utvides med 0,25 meter. Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på hc-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

Alternativ B - endring av bestemmelse, vedtakspunkt 37:

Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,7 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,5 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,5 meter, og manøvreringsareal bak parkeringsplassen skal være minst 7,0 meter ved vinkelrett parkering. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter bred og 6,0 meter lang.

Ved fysisk hindring som vegg eller søyle inntil parkeringsplassen skal parkeringsplassen utvides med 0,3 meter. Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 m på hc-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør forøvrig være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100. Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal:

- minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal
- minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m
- det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes areal til vask og enkel service.

Parkering for sykkel i kjeller skal legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses.

§ 15 Energi og klima

Alternativ A - kort generell bestemmelse med utfyllende retningslinjer, vedtakspunkt 31

§ 15.1 Reduksjon av klimagassutslipp

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig.

I alle planforslag bør prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. Forventede klima- og energikonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger. og nødvendige beregninger.

Planer som omfatter over 1000 m² BRA, vesentlige naturinngrep eller andre større anleggstiltak, samt valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg, bør dokumentere forventede klimakonsekvenser gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres. Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, samt Miljødirektoratets verktøy for beregning av klimagass fra arealbruksendringer.

Planforslag bør redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, bør energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

Nye bygg bør utformes slik at det gis hensiktsmessig grad av fleksibilitet for endret bruk. I planer og byggesaker bør det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold og hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Bebyggelse og infrastruktur bør tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Rene overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet eller til byggeprosjekter i nærheten.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. For tiltak mer enn 50 meter fra fjernvarmetrase, gjelder tilknytningsplikten for bygg over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstillende gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

Alternativ B - § 15.1-5 er forkortet og delvis slått sammen, vedtakspunkt 31

§ 15.1 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse.

“Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune” skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfrie anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i “Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune”. Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

§ 15.3 Klimavennlig utforming

Det skal i størst mulig grad benyttes klimavennlige materialer. Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi.

§ 15.6 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor

gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. For tiltak mer enn 50 meter fra fjernvarmetrase, gjelder tilknytningsplikten for bygg over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

Planforslag og byggesaker i områder med potensiell risiko for klimarelaterte hendelser skal ha spesiell fokus på avbøtende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

Temakart klimarelatert risiko viser områder der det er kartlagt potensiell risiko for klimarelaterte hendelser. Ved planforslag innenfor arealer markert i temakartet skal ROS-analysen alltid omfatte klimarelaterte hendelser. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Høye utslippsscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

Alle planer og byggesaker skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

I områder under marin grense skal alle planforslag og tiltak etter PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n, vurdere om de kan bli berørt av områdeskred, enten som løsneområde eller utløpsområde.

I områder med fare for områdeskred skal reguleringsplaner og tiltak PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer. Dette gjelder områder med fare for områdeskred markert i temakart kvikkleire, samt fareområder avdekket etter første ledd.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	Antall boliger
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg. Vurderingen skal vektlegge estetikk, trafiksikkerhet, tilgjengelighet og drift av infrastruktur.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus. I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 skal det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m² BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon. Ved planlegging av boliger i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

§ 18.1 Lokalisering av virksomheter

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted.

Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3). I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse.*
Arbeidsplassintensive virksomheter kan også etableres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga, fra andre etasje og opp.
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m² BRA i byggesone 2.*
- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 1 500 m² BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF, på Tunga og Tiller. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

Med planforslag eller søknad om tiltak nevnt i § 19.1 skal det følge en støyfaglig utredning. Denne skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner og støynivå på relevante høyder på fasader, vise påvirkning på støyømfintlig bruk i planens influensområde, samt forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

- a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
 - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
 - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone

Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

- a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
- b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
- c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone

Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2, og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak

Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur

I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet

grønnstruktur, skal det dokumenteres at planlegging og søknad om tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (L_{den}) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet skal holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder skal sumstøy vurderes. For andre støykilder skal grenseverdier i T-1442 brukes. Støynivå fra tekniske installasjoner skal tilfredsstillende samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder der det er mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten. Alternativt må forurensningsmyndigheten godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforurensning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 gitt på Trondheim kommunes nettsider om forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i byggesone 1 og 2, etter en medisinsk faglig vurdering, men aldri i områder med

brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensning, og i områder hvor det er grunn til å tro at luftforurensningsnivået kan være innenfor gul eller rød sone ihht. T-1520.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inneklime. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Trondheim kommune skal godkjenne matjordplanen. Ivaretaking av matjorda skal sikres i med bestemmelser i reguleringsplanen.

Permanent omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.

Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2 Midlertidig massehåndtering

Alternativ A - vedtakspunkt 12

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer fra egne og andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

Alternativ B - vedtakspunkt 31

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse fra andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretagelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafiksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport. Lange omveier skal unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det skal vises hvordan kravene i §§ 15.4, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge- og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres. Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal samtidig utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates ikke.

Byggesone 4 skal ikke videreutvikles vesentlig, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan mindre justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terrengavgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

- Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.
- Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom skal ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.
- Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det etableres utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

- Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.
- Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og underdeles i mindre volumer med maksimalt 30 meter fasadelengde mot offentlige gater og byrom.

Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minimum være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

- Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, og idrettsanlegg. Arealkrevende næring tillates ikke.
- Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA tillates kun innenfor felt S1.
- Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
- Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
- Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

- Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som for planforslag i byggesone 1, felt S1_Midtbyen og Trondheim sentrum.
- For planforslag i sentrumskjerner felt S2-5 skal det utarbeides stedsanalyse for hele sentrumskjernen, samt tilgrensende områder.
- Arealene i etasje på gateplan skal være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde skal være minimum 4,5 meter brutto.

- d. Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan. Vinduer skal ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.3.4 Bymiljø

- a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m² BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal det etableres offentlig torg eller park på minimum 500 m² der dette ikke finnes fra før.
- b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
- c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minimum være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m² BRA, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
- b. Forretning knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomte mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

§ 23.5.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
- b. Forretning knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk

Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser

Fritidsbebyggelse skal ha maksimalt totalt 80 m² BRA for alle bygninger på tomte.

Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen

Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad

Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m².

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:

Barnehager: 24 m² godt egnet uteoppholdsareal per barn.

Skole: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.

Helse- og velferdssenter: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området (støy, støv, trafiksikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Partikkelavrenning og annen forurensning til overflatevann skal unngås. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift.

Områder avsatt til råstoffutvinning, utenfor rød strek langs ny trasé for Fv. 704, kan ha etterbruk som næringsbebyggelse. Dette må sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates.

Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Tunga og på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

Vedtaks punkt 16 - alternativ A (se alternativ B i § 24.7.6)

På Tunga og Tiller i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

- a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomte og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
- b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte. I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport

Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)

Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi

Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at

naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk. Partikkelavrenning og annen forurensning til overflatevann skal unngås. Planen skal også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet (støy, støv, trafikkikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Områder avsatt til massedeponi, felt merket M, langs ny trasé for Fv. 704 og langs Vassfjellvegen kan ha etterbruk som næringsbebyggelse. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Rotvoll-trekanten og Presthusjordene - alternativ B (se alternativ A i § 30.3)

§ 24.6.3 Bussdepot

Innenfor områdene markert BD tillates etablert bussdepot. Området skal utvikles effektivt. Areal som ikke skal benyttes til bussdepot skal beholdes til jordbruksdrift og reguleres til LNFR.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk

Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1

Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), kontor (1310), tjenesteyting (1160), idrettsanlegg (1400) og energianlegg. Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2

Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

Rotvoll-trekanten og Presthusjordene - alternativ B (se alternativ A i § 30.3)

§ 24.7.4 Øvre Rotvoll (trekanttomta) KB3

Innenfor område KB3 tillates kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon, renovasjonsanlegg og kollektivanlegg. Areal som ikke reguleres til disse formålene skal beholdes jordbruksdrift og reguleres til LNFR. Området skal utvikles effektivt.

Delfelt øst for Schmettows allé skal ha arealbruk som sjelden krever kjøreadkomst. Det skal legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur tilpasset klimavennlig næringstransport.

I ytterkant av feltet, mot samferdselsnett, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4

Innenfor område KB4 tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

Vedtaks punkt 16 - alternativ B (se alternativ A i § 24.4.1)

§ 24.7.6 Tunga og Tiller KB5

Innenfor felter merket KB5 på Tunga og Tiller tillates næringsbebyggelse og forretning.

Det bør kun tillates plasskrevende forretning. På Tunga kan det også vurderes etablering av kontor fra andre etasje og opp.

§ 24.7.7 Tungavegen 28-38 KB6

Innenfor feltet KB6 tillates næringsbebyggelse, boliger og offentlig tjenesteyting. Boliger tillates ikke på bakkeplan. Kontorbebyggelse tillates etablert.

§ 24.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Havn (2040)

Innenfor feltene H skal beredskap for forsyningssikkerhet ivaretas.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk

Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Hogst skal meldes til kommunen minimum 3 uker før planlagt gjennomføring. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker

Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige.

Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet. All vegetasjon skal sikres gode vekstforhold, og overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken skal konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg

Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parker bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)

§ 26.1 Karbonrike arealer - *bestemmelsen er flyttet til § 11 Natur og grønne kvaliteter*

§ 26.2 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 26.3 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.4 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. Tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk tillates ikke. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

Bruk av motordrevne fartøy er ikke tillatt. Dette gjelder ikke transportkjøring i hastighet inntil 5 knop for kjøretøy for rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av naturområdene. Fartsbegrensninger gjelder ikke for:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste
- Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreamrådene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Væreplattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot all ferdsel hele året.

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for

transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann (110) - formål og kommunal myndighet

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssoner drikkevann (110) - Forbud mot forurensning

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virkosomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

§ 28.3 Sikringszone drikkevann (110) - Jonsvatnet

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsl og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

- Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
- Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
- Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.

- e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
- f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.
- g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:

Hele hensynssonen:

- a. Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Det er ikke i strid med forbudet å utføre:
 - ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
 - tiltak for å oppfylle krav som følger av drikkevannshensyn
 - tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
- b. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpslam.
- c. Avløpsanlegg for helårsboliger, som ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett, skal bestå av dobbeltvegget tett tank for svartvann. Den tette tanken skal ha nivåmåler med signaloverføring til vannverkseier og kunne inspiseres utvendig. Tanken skal plasseres minimum 50 meter fra vassdrag. Det er krav om kilde separering av avløpsvannet med egen rensing av gråvann. Helårsboliger tilkoblet tett tank eller kommunalt avløpsnett skal ha dobbel ledning. Avløpsløsningen må være godkjent av kommunen.
- d. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstolett eller annen løsning som er godkjent av Trondheim kommune.
- e. Det er forbudt å drive hoteller, herberger, utleiehytter, serveringssteder, gårdsturisme, utleie av stallplass, ridesenter, kennel eller lignende virksomheter.
- f. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpslam til nedbørfeltet.
- g. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.

- h. Det er forbudt å salte veger.

Innenfor 100 meter fra vassdrag:

- i. Det er forbudt å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.
- j. Det er forbudt å dyrke nye områder uten tillatelse fra kommunen.
- k. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning uten tillatelse fra kommunen. Det er likevel tillatt å lagre opptil 5 liter oljeprodukter. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte. Ved avvirking av skog tillates lagret inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Det er forbudt å fylle drivstoff, utover for fylling som er tillatt i henhold til avsnittene over.
- l. Det er forbudt å benytte kreosotbehandlet trevirke.
- m. Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.
- n. Det er forbudt med badestamp og tilsvarende installasjoner.

Innenfor 10 meter fra vassdrag:

- o. Det er forbudt å fjerne kantvegetasjon. Det er forbudt å bruke kunstgjødsel.

§ 28.4 Sikringszone drikkevann (110) Jessmokilden

Bestemmelser som gjelder for sone 3 og 2 gjelder også for innenforliggende sone, såfremt bestemmelsene i innenforliggende sone ikke er strengere.

Sone 3

- a. Før planlagte tiltak kan omsøkes, skal det utredes hvilke konsekvenser tiltaket har for grunnvannskilden. Det skal vurderes om det kan gjøres avbøtende tiltak. Det er forbudt med tiltak som etter eventuelle avbøtende tiltak utgjør en fare for forurensning av grunnvannskilden.
- b. Masseuttak eller omfattende gravearbeider skal uansett ikke gjøres dypere enn 5 m over høyest registrerte grunnvannsnivå.
- c. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Kunstgjødsel skal primært lagres under tak, eller være forsvarlig tildekket.
- d. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier, plantevernmidler og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning uten tillatelse fra kommunen. Det er likevel tillatt å lagre opptil 5 liter oljeprodukter. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte. Ved avvirking av skog tillates lagret inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Det er forbudt å fylle drivstoff, utover for fylling som er tillatt i henhold til avsnittene over.

Sone 2

- e. Det er forbudt å deponere husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall

(gjelder også mellomlagring av kloakkslam til bruk på dyrket mark).

Sone 1

- f. Det er forbudt med infiltrasjon av overflatevann dypere enn tre meter over høyest registrerte grunnvannsnivå.
- g. Masseuttak eller omfattende gravearbeider skal ikke gjøres dypere enn 7 m over høyest registrerte grunnvannsnivå.
- h. Det er forbudt å dyrke nye områder uten tillatelse fra kommunen.
- i. Det er forbudt med beitedyr, å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.
- j. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sone 1 utover å gå tur og ha en kort rastepause.

Sone 0 Brønnområde

- k. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket.

§ 28.5 Sikringszone drikkevann (110) - Høydebassengene Reppeåsen, Steinan og Høgåsen og Vikåsen rentvannstunnel

- a. Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Det er ikke i strid med forbudet å utføre:
 - ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
 - tiltak for å oppfylle krav som følger av drikkevannshensyn
 - tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
- b. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpslam.
- c. Det er forbudt å dyrke nye områder uten tillatelse fra kommunen.
- d. Det er forbudt med beitedyr, å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.
- e. Det er forbudt å benytte kreosotbehandlet trevirke.
- f. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
- g. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
- h. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr. Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av hensynssonen eller kastes i avfallsoppsamler.
- i. Det er forbudt å ferdes med hest.

- j. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning uten tillatelse fra kommunen. Det er likevel tillatt å lagre opptil 5 liter oljeprodukter. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte. Ved avvirking av skog tillates lagret inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Det er forbudt å fylle drivstoff, utover for fylling som er tillatt i henhold til avsnittene over.

§ 28.6 Sikringsone drikkevann (110) - Infrastruktur

Det er forbudt å bygge, etablere andre varige konstruksjoner, disponere grunnen eller endre grunnforholdene innenfor hensynssonen, bl.a. slik at konstruksjoner i grunnen utsettes for frost, trykk eller forskyvninger. Det er forbudt å plante høytvoksende trær innenfor hensynssonen. Hensynssonen har en samlet bredde på 15 meter. Alle anleggsarbeider som berører sonen skal godkjennes av kommunen før arbeidene kan starte.

§ 28.7 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.7.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder "Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.7.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

- a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
- undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
 - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.
 - avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
 - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
 - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntregning i bygg kan hindres.

- inkludere metangass og andre relevante gasser.
 - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
 - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
 - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen
- b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.
 - c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.
 - d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.
 - e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.
 - f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også bestemmelser til byggegrense grønn strek i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Formålet med hensynssonen er å sikre Marka for et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt. Høgst skal meldes til kommunen minimum 3 uker før planlagt gjennomføring. Innenfor hensynssonen gjelder også bestemmelser til byggegrense Markagrensa i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur

og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren

Innenfor forbudsgrensen skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Innenfor hensynssonen gjelder også bestemmelser til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)

Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570) - retningslinjen er flyttet til vedlegget "Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse", og § 9.3 Hensynssoner kulturmiljø er endret for å vise til dette.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Rotvoll-trekanten og Presthusjordene - alternativ A (se alt. B i § 24.7.4 og § 24.6.3)

§ 30.3 Båndlegging i påvente av detaljregulering - KB3 (H710)

Områdene kan detaljreguleres for å ivareta arealbehov for kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon, renovasjonsanlegg og kollektivanlegg. Området skal utvikles effektivt, og areal som ikke reguleres til disse formålene skal beholdes som LNFR og landbruksareal.

Det skal legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur tilpasset klimavennlig næringstransport. Delfelt øst for Schmettows allé skal ha arealbruk som sjelden krever kjøreadkomst. I ytterkant av feltene, mot samferdselsnett, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen

Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Tunga fengsel

Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet

Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet (heretter kalt "området") skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna. Området skal reserveres til eksperimentell boligbygging, med høy miljøkvalitet, og med muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, kreativ og mangfoldig arkitektonisk formspråk, inkludert andre ressursbesparende former i byggeriet, samt benyttes til byggeformål i tilfelle behov ved riving eller flytting av bygningsmasse knyttet til sporutvidelse til jernbanen. Området ønskes utviklet slik at bebyggelsen skaper grunnlaget for et mangfoldig og bærekraftig bymiljø.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetshus

Det skal etableres ett eller flere mobilitetshus med bydelsparkering innen bestemmelsesområdet, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 - -10 i KDP Nyhavna skal etablering av mobilitetshus sikres. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 innenfor KDP Nyhavna samt Jarlheimsletta, Fridheimkvartalet og Reina skal opparbeidelse av sjøbadet sikres.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsoner

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsoner utenfor avfallsdeponi

Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen. Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser

I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal

Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Overnatting i næringsareal

Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #11, Skjerming av Tillermarka

Innenfor bestemmelsesområdet skal tiltak utformes slik at natur-, landbruks- og friluftslivsområdene skjermes mot støy og lysforurensning. Synlighet fra marka skal begrenses. God økologisk tilstand for bekkesystemet i Tillermarka skal ivaretas.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark

Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap.

Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles.

Eksisterende alléer i området skal bevares. Ved sykdom eller skade skal trær som erstattes i samråd med kommunen. Etablering av nye alléer skal vurderes ved detaljregulering innenfor området.

§ 32.11 Bestemmelsesområde #13, Kaibasert næring

For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering. Det tillates småbåthavn i indre havnebasseng (område SV i kommunedelplan).

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert 15.09.2023, med unntak av følgende temakart datert februar 2024:
 - Rett virksomhet på rett sted
 - Markagrensa, Nidelvkorridoren og grønn strek
 - Etablering av hybler

NB! Det er gjort endringer som også påvirker andre temakart, men disse endringene er kun vist i reviderte utsnitt fra disse temakartene, og kan sees i vedlegg 1 *Beskrivelse av forslag til endringer*.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Høringsforslag februar 2023



Foto: Trondheim kommune