

Havsteinflata 7, Gnr/Bnr. 96/247 og 96/11. - Detaljregulering

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.10.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket forslagsstiller Godhavn, datert 09.04.2025 senest endret 26.09.2025.

§ 2. Formålet med reguleringsplanen

Formålet med planarbeidet er å fortette og videreutvikle sentrumskjernen Havstad, i tråd med byutviklingsstrategien og kommuneplanens arealdel 2024 – 2032. Planområdet består i dag av to eiendommer med én enebolig og utleie i sokkelen. Denne skal rives og erstattes med maksimum 40 nye leiligheter fordelt på to bygg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (BB1 og BB2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (f_V)
- Fortau (o_FO1)
- Annen veggrunn (o_AVG)

Hensynssoner

- Sikringssone friskt
- Hensynssone VA

Bestemmelser

- Bestemmelsesområde #1

§ 3. Fellesbestemmelser

§ 3.1 Parkering

Det skal avsettes plass til minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA bolig. Minimum 10% av plassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal kunne etableres under tak.

Parkeringskjeller skal anlegges innenfor byggegrenser og innenfor bestemmelsesområde #1. Det tillates maksimum 8 parkeringsplasser for bil i kjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrense.

Det skal etableres minimum én og maksimum to bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Parkering tillates etablert på bakkeplan og i kjeller. Ved parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i kjeller skal minimum frihøyde være 2,2 meter.

Det skal etableres minimum én bilparkeringsplass for besøkende. Parkering tillates etablert på bakkeplan.

§ 3.2 Renovasjon

Boligene innenfor felt BB1 skal ha tilgang til nedgravde containere. Nedgravde containere skal etableres innenfor felt BB2.

§ 3.3 Overvann

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

§ 3.4 Støy

Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn for planen og grenseverdiene i tabell 2 med følgende presiseringer.

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a) For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- b) For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- c) For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet være gjennomgående, ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør og minst halvparten av oppholdsrom mot stille side.
- d) Det tillates ikke boenheter med $L_{den} > 70$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.

e) For inntil 4 av boenhetene i planen tillates avvik fra krav om vindu i oppholdsrom eller soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre god lufting av rommet innenfor.

f) For øst- eller nordvendte boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål, skal hver boenhet være minimum 30 m² og inneholde minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

§ 3.5 Forurensset grunn

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

§ 3.6 Eksisterende bebyggelse

Ved riving av eksisterende bebyggelse skal avfall leveres til godkjent mottak. Ombruk av materialer skal kartlegges i en ombrukskartlegging til søknad om rammetillatelse.

§ 3.7 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tiltaket. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstille normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

§ 3.8 Anleggsperioden

Plan for anleggsperioden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal redegjøre for riggplass.

I plan for anleggsperioden skal muligheten for bevaring av eksisterende større trær kartlegges.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Ved forventede overskridelser av støygrensene for bygge- og anleggsstøy i T-1442/2021 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.

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 4.1. Arealbruk og grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 2375m² over bakken. Areal helt eller delvis under bakken medregnes ikke.

Det skal etableres minimum 30 og maksimum 35 boliger innenfor felt BB.

Bebyggelse innen Byggesone 1 tillates bebygd med rent boligformål med etasjehøyde tilpasset dette.

§ 4.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Minste avstand mellom bygg A og B skal være 6 meter.

Minste avstand fra balkonger på bygg A til balkonger bygg B skal være 5 meter.

§ 4.3 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens tillatte møne-/gesimshøyde er angitt på plankart merket forslagsstiller Godhavn datert 09.04.2025.

Tekniske installasjoner og heis på tak av bygg A kan ha maksimal høyde på 1,5 meter over høyeste regulert kotehøyde og areal på maksimalt 10% av takflaten og ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelse forøvrig.

Det tillates etablert rekkverk over regulert kotehøyde c1 på private terrasser innen BB1a og felles takterrasse innen BB1b. Rekkverk på takterrasse innen BB1b skal trekkes inn minimum 1,0 m fra gesims.

§4.4 Utforming av bebyggelsen

Bygg BB1a og bygg BB1b skal ha ulik material- og fargebruk. Bygg BB1a skal ha hovedinngang mot Byåsveien med gjennomgang til indre gårdsrom. Boenheter i plan 1 i bygg BB1a skal ha inngang med henvendelse fra Byåsveien. Bygg BB1b skal etableres med takterrasse felles for alle boenheter. Takterrassen skal utformes med soner for ulike sittegrupper.

Materialbruk skal hovedsakelig være tegl og trekledning. Minst to tredeler av rekkverk på balkonger skal være transparent. Åpninger i fasaden skal være store og rytmiske, og innganger, vinduer og gesims skal markeres tydelig i fasaden.

Det tillates utkrageringer av balkonger til og med 2 meter ut over byggegrense.

Det tillates utkrageringer av karnapper til og med 1,5 meter ut over byggegrense.

§ 4.5 Uteoppholdsareal

Boliger i bygg BB1a skal ha krav om 30m² uteareal per 100m² BRA bolig, og boliger i BB1b skal ha krav om 40m² uteareal per 100m² BRA bolig. Det samlede uteoppholdsareal skal opparbeides helhetlig og plasseres innenfor reguleringsplanen. Uteoppholdsarealet skal sees uavhengig av byggesoneavgrensning. Utearealer skal være universelt utformet og møbleres med areal for lek, opphold, og møteplasser. Arealet skal være tilpasset mennesker i alle aldre.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for planområdet (i målestokk 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

§ 4.6 Byrom

Innenfor BB1 og BB2 ved regulert offentlig fortau fra Havsteinflata til Byåsveien, skal det opparbeides et mindre byrom for opphold. Byrommet skal henvende seg mot gata og bussholdeplassen. Byrommet skal ha et urbant uttrykk.

§ 4.7 Boligsammensetning

Minimum 35% av boenhetene skal være treroms eller større.

Det tillates maksimum 10% ettroms boenheter. Minimumsstørrelse skal være 30m².

Det skal etableres minimum 30m² innendørs felles oppholdsareal på førsteplan. Arealet skal utformes med definerte bruksfunksjoner.

§4.8 Forhager

Det skal i område o_AVG opparbeides urbane grønne areal for opphold.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Fortau og annen veggrunn

Areal merket o_FO1 (fortau) og O_AVG (annen veggrunn) på plankartet skal være offentlig.

§ 5.2 Veg

Areal merket f_V (veg) på plankartet skal være felles for felt BB1, BB2 og Gnr/Bnr. 96/246.

§ 5.3 Adkomstpiler

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

§ 6. Bestemmelser til hensynssoner (Pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 6.1 Frisikt

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 6.2 Teknisk infrastruktur

Sikringssonen skal sikre trasé for offentlig ledningsanlegg og tilstrekkelig areal for utbedring og vedlikehold av VA-ledning. Det tillates ikke faste installasjoner eller vesentlige terrengendringer innenfor hensynssonen, med mindre dette godkjennes av ledningseier.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

Eventuell etablering av trær i hensynssone skal godkjennes av ledningseier. Disse forutsettes fjernet ved behov.

§ 7 Bestemmelsesområde

§7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det oppført kjeller og parkeringsanlegg under bakken. Parkeringskjelleren skal være felles for boliger i felt BB1a og BB1b. Eventuell beplantning av større vegetasjon over parkeringsdekke skal gjøres i plantekasser med tilstrekkelig jorddybde på minst 80cm.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Krav til tekniske planer før bygging av vann og avløp (VA) og renovasjon

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før første relevante igangsettingstillatelse gis. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett"

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første relevante igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for relevante arbeider skal være ferdig før igangsettelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.3 Atkomst og oppstillingsplasser utrykningskjøretøy

Plan for kjørbart adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer fra brann- og redningstjenesten skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 8.4 Fremmede arter

I forbindelse med tiltak skal det ikke bli spredt eller tilført nye fremmede arter jf. forskrift om fremmede organismer. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter. Ved tiltak må jord fra det spesifikke området med registrert spredning av fremmede arter behandles som avfall.

§ 8.5 Utslippskutt

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge klimaregnskap etter norsk standard, for bygningens levetid - inkludert klimafotavtrykk fra riving av dagens bebyggelse og infrastruktur. Det må utarbeides klimagassberegning for ferdig prosjektert bygg før igangsettingstillatelse kan gis, samt endelig klimagassregnskap ved ferdigattest. Det skal redegjøres for mulig gjenbruk i prosjektet. Rapport angående ombrukskartlegging skal legges til grunn.

§ 8.6 Klimamål

Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger ved utforming og utbygging av planområdet. Tiltak som reduserer energi- og effektbehovet energi skal vurderes.

Ny bebyggelse skal ha minimums energiklasse B i tråd med teknisk forskrift.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

§ 9.1 Skolekapasitet

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

§ 9.2 Uteareal og tilkomst

Uteoppholdsareal og tilkomst til skoleveg langs Byåsveien fra planområdet skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk. Ferdigstilling av uteoppholdsarealer kan utføres påfølgende sesong hvis bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret. Fortau (o_FO1) til bussholdeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 9.3 Renovasjon

Permanent avfallsløsning skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.