



Detaljregulering av Klæbuveien 217, gnr 71, bnr 4

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.09.2025

Dato endring i tråd med byutviklingsutvalgets vedtak : 04.12.2025

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Endring etter byutviklingsutvalgets vedtak den 03.12.2025 omfatter å stryke «krav om plassering av sykkelparkering kun bak bygget» som står i bestemmelse § 4.4. Dette må gjøres før saken legges ut på offentlig ettersyn.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av forsamlingslokale for religionsutøvelse med tilhørende anlegg.

Planen har som mål å resirkulere mye av byggematerialene og det planlegges å bruke mye trevirke i fasaden på ny bebyggelse. Det skal legges til rette for klimavennlig teknologi og levemåte (tempel) som vil bidra til lavere klimagassutslipp på sikt.

Planområdet reguleres til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV)
 - Fortau (FO)
 - Annen veggrunn-tekniske anlegg (AVT)
 - Annen veggrunn-grøntareal (AVG)
 - Parkering (P)
- Hensynssone-sikringssone
 - Frisiktsone (H140)
 - Andre sikringssoner (H190)
 - Faresone - flomfare (H320)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Under anleggsfasen skal utførende entreprenør sikre byggegropa mot skadelig påvirkning fra flomveien under anleggsfasen, og sikre at mennesker og installasjoner ikke utsettes for uforholdsmessig stor flomrisiko.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/12 og T-1442/2021, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc., vise rømningsveier for de berørte eiendommene, samt trafiksikring av skoleveg langs Klæbuveien.

§ 2.2 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tempelet. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Gjenbruk av rene masser i andre prosjekt må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende 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.

§ 2.3 Utomhusplan

Sammen med første søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved overordnet høydesatt utomhusplan i egnet målestokk. Planen skal vise bebyggelsens plassering, eksisterende og nytt terreng, ev. forstøtningsmurer, støyskjermer, vegger, snøopplag, trapper, parkering for biler og sykler på bakkenivå, plassering og utforming av felles oppholdsareal som er tilgjengelig for alle, åpen overvannshåndtering, beplantning, renovasjon, sporing og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og annen nytte- og servicetrafikk.

Sammen med igangsettingssøknad for byggesøknad bør det følge detaljert utomhusplan i egnet målestokk, som i tillegg viser stigningsforhold på stier, belysning, materialbruk, plassering av utstyr som skilt og postkasser, med mer.

§ 2.4 Vann og avløp

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune.

Overvann fra eiendommen skal håndteres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og tre-trinnsstrategien. Håndteringen av overvann skal dokumenteres i teknisk plan for VA og utomhusplan i forbindelse med VA teknisk plangodkjenning. 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.

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".

§ 2.5 Renovasjon og avfall

Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge teknisk plan for renovasjonsløsning godkjent av Trondheim kommune. Renovasjonsbilen skal ha direkte adkomst fra felles kjøreveg f_KV til avfallsløsning.

§ 2.6 Fjernvarme

Forsamlingslokale for religionsutøvelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 2.7 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

Det tillates at støynivå ved fasader og på uteoppholdsareal overskrider anbefalte grenseverdier for veitrafikk i tabell 2 med følgende avbøtende tiltak:

- Rom som skal benyttes til søvn under lengre opphold skal ha støynivå utenfor åpningsbart fasadeelement, som vindu o.l., som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 2 i T-1442/2021 for veitrafikk med $L_{den} \leq 55$ dB.
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 for veitrafikk med $L_{den} \leq 55$ dB.

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

Grenseverdier for luftkvalitet i retningslinje T1520/2012, tabell 1, gjelder for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul luftforurensingssone dersom de er vendt bort fra kilder for luftforurensing.

§ 2.8 Forurensset grunn

Med rammesøknad skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Forurensede masser skal skiftes ut med rene masser. Massutsifting skal være med knuste steinsmasser. Massene skal være velgraderte med maks finstoffinnhold på 7%. Maks steinstørrelse er 300mm. Detaljert spesifikasjon samt omfanget av nye steinmasser skal dokumenteres ved detaljprosjektering av tiltaket.

§ 2.9 Tiltak mot gassinntrenging

Det må gjennomføres nødvendige forebyggende gassreducerende tiltak for å hindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser. En detaljert tiltaksplan for håndtering av deponigass skal utarbeides og vedlegges søknad om tiltak. Tiltaksplanen skal godkjennes av klima- og miljøenheten i Trondheim kommune.

Før det gis brukstillatelse skal det dokumenteres at tiltak for å hindre gassinntrenging er gjennomført. Det skal også foreligge en uavhengig kontroll av utførelsen.

§ 2.10 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for planområdet skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Planlagte tiltak skal være i samsvar med geoteknisk rapport 22080-RIG-01 revisjon 01 Klæbuvegen 217- detaljregulering datert 27.05.2025 - Geoteknisk vurdering inkl. vedlegg.

§ 2.11 Naturmangfold

Eksisterende naturmangfold og trær skal i størst mulig grad bevares.

Etablering av ny vegetasjon skal skje med vegetasjon som er naturlig for området, og ved nyplanting skal det benyttes stedegne løvtrær. Nyplanting skal skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i Trondheim kommune.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Området skal benyttes til bebyggelse og anleggsformål; forsamlingslokale for religionsutøvelse med tilhørende anlegg, inkl. 8 hybler. Hyblene er en del av bebyggelsen innenfor reguleringsformålet forsamlingslokale for religionsutøvelse. Eksisterende bebyggelse tillates revet.

§ 3.1 Boligbebyggelse

Området benyttes til boligformål og er en del av eksisterende boligformål.

§ 3.2 Forsamlingslokale og religionsutøvelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser vist på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres på minimum kote +40,10 (terrenghøyde). Det er ikke tillatt med kjeller. Bebyggelsens møne (C1) - og gesimshøyder (C2) skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet.

Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 3 etasjer med saltak, kobbhus og takutstikk kan utkrages med maksimum 0,5 meter ut over byggegrense fra og med 3. etasje. Kobbhusene skal vende bort fra Klæbuveien. Det tillates ikke svalganger.

Utnyttelsesgraden for planområdet er minimum BRA = 45 % og maksimum BRA = 65% for forsamlingslokale for religionsutøvelse inkl. bod og parkeringsplasser for biler og sykler på grunnen.

Det skal være fri gravehøyde på minimum 7 meter til utkragede bygningsdeler av hensyn til avstandskravet til kommunale ledninger.

Det skal i hovedsak benyttes tre i fasadene.

§ 3.2.1 Boligkvalitet

Hyblene innenfor reguleringsformålet forsamlingslokale for religionsutøvelse, skal ha uterom på bakkenivå. Adkomst til hyblene er felles med forsamlingslokalet for religionsutøvelse.

Hyblene skal være 1-roms med felles bad og oppholdsrom og skal være vendt mot stille side.

§ 3.2.2 Uteoppholdsarealer

Kravet til uteoppholdsareal er minst 40 m² uteareal per boenhet eller per 100 m² BRA.

Uteoppholdsareal som regnes med i uteromsregnskapet skal oppfylle krav til grenseverdier for støy iht. T-1441/2021, tabell 2. Areal som benyttes til parkering og renovasjon unntas fra beregningsgrunnlaget for beregning av uteoppholdsarealer for boligene.

§ 3.2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

Det tillates etablering av direkte gangadkomster fra planområdet til langsgående fortau i Klæbuveien. Det skal sikres trinnfri adkomst til forsamlingslokalet langs adkomstveier til inngangsparti, med maksimum stigning på 1:15.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg (f_KV) er felles for eiendommene gnr/bnr. 71/4, 74/58, 74/70, 74/76, 74/78, 74/82. Kjøreveg (f_KV) skal opparbeides med fast dekke.

§ 4.2 Fortau

Fortau (o_FO) langs deler av Klæbuveien er offentlig.

§ 4.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn - tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal er offentlige arealer som skal benyttes til tekniske anlegg, snøopplag mm.

§ 4.4 Parkering

Parkering (f_P), kan opparbeides med fast dekke og er felles for forsamlingslokale for religionsutøvelse og hyblene. Innenfor parkeringsarealet tillates etablert renovasjonsløsning.

Parkeringsplasser skal etableres med lademuligheter. Det tillates ikke etablering av p-kjeller.

Adkomst er vist med avkjørselspil på plankartet. Avkjørsel til felles parkering skal være maksimum 4,5 meter bred, og det skal etableres fysisk skille mellom privat parkering og felles kjøreveg.

All parkering for biler, sykler inkl. elektriske lastesykler skal anlegges på bakken på egen tomt. Det tillates maksimum 9 parkeringsplasser for bil. Minimum 1 parkeringsplass skal ha en bredde på minimum 4,5 meter og en minimum lengde på 6 meter. Det skal etableres minimum 20 parkeringsplasser for sykkel. Minimum 5 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Frisikt

I frisiktsoner som vist på plankartet skal det være frisikt i høyde over 0,5 m.

§ 5.2 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190

Sikringssonen H190 skal sikre areal for vedlikehold av eksisterende og etablering av ny VA-infrastruktur. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak eller trær som er til hinder for eksisterende eller etablering av ny VA-infrastruktur.

§ 5.3 Faresoner – flomfare H320

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkeligsikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

Kjørevegen (f_KV) og parkeringsplassene (f_P) skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 6.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur VA

Nytt ledningsanlegg for Fredlybekken skal være ferdig etablert innenfor planområdet før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Detaljprosjektering skal gjennomføres i samråd med kommunalteknikk VAR i Trondheim kommune.

§ 6.3 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse kan tas i bruk. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til senest påfølgende vår.

Signatur

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Geoteknisk rapport 22080-RIG-01 revisjon 01 Klæbuvegen 217- detaljregulering - Geoteknisk vurdering datert 27.05.2025 inkl. vedlegg.